This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

**Usage guidelines**

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

**About Google Book Search**

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

3 2044 103 213 435

# Die Bewertung ländlicher Grundstücke.

p. 11 Sticks to "objective" land value.

Taxlehre und Grundzüge einer Verbesserung des Taxwesens für ländliche Grundstücke in Preußen.

Von

**L. Offenberg,**

Geh. Regierungsrat, Mitglied der Kgl. Generalkommission zu Düsseldorf.

Berlin.

Verlagsbuchhandlung Paul Parey.

Verlag für Landwirtschaft, Gartenbau und Forstwesen.

SW., Hedemannstraße 10.

1908.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

# Die

# Bewertung ländlicher Grundstücke.

---

Taxlehre und Grundzüge einer Verbesserung des Taxwesens für ländliche Grundstücke in Preußen.

Von

**L. Offenberg,**
Geh. Regierungsrat, Mitglied der Kgl. Generalkommission zu Düsseldorf.

Berlin.
Verlagsbuchhandlung Paul Parey.
Verlag für Landwirtschaft, Gartenbau und Forstwesen.
SW., Hedemannstraße 10.
1908.

GER
973.3P
OFF

Digitized by Google

Alle Rechte,
auch das der Übersetzung, vorbehalten.

Digitized by Google

# Vorwort.

Freiherr v. d. Goltz — hochverdienten Andenkens — gibt in der Einleitung zu seiner Taxationslehre, 3. Aufl., dem Gedanken Ausdruck, daß im 19. Jahrhundert seit 1850 der Fortschritt in den wirtschaftlich-finanziellen Verhältnissen der Landwirtschaft nicht gleichen Schritt gehalten habe mit den Fortschritten der Produktion und daß eine stärkere Beschäftigung mit den volkswirtschaftlichen Grundlagen des Landwirtschaftsbetriebes, wie vordem unter Thaer und seinen Schülern, sehr an der Zeit sei. Unter den einzel- und volkswirtschaftlich wichtigen Fragen des Agrarwesens gibt es kaum eine bedeutendere und mehr grundlegende, als die richtige Bewertung der ländlichen Grundstücke. Indes müssen objektiv richtige Bewertungsgrundsätze gefunden werden. Was wird dem Landwirt sorgfältige Buchführung, sowie die Aufstellung einer Ertragsrechnung und Wertstaxe helfen, wenn sie lediglich auf persönlichen Anschauungen, nicht auf den allgemein gültigen Grundlagen beruht, die Volkswirtschaft und Gesetzgebung legen, und wie will man eine fruchtbare Agrarpolitik einschlagen, wenn man nicht weiß, wie ein Hauptobjekt dieser Politik, die landwirtschaftlichen Besitztümer, allgemein richtig einzuschätzen sind? Es fehlt aber an objektiven, allgemein anerkannten Taxgrundsätzen. Wohl haben wir bedeutende Werke über Taxation ländlicher Grundstücke, insbesondere das des Freiherrn v. d. Goltz, das ziemlich umfassend auch die früher erschienenen Werke würdigt. Trotz

*

1-16-62 Wedeni

992673

Digitized by Google

allen aufgewandten Fleißes ist man zu einer Einigung über die Taxgrundlagen und Methoden nicht gediehen. Die Lehrer der Landwirtschaft hängen mit Vorliebe an der Ertragswertsberechnung, während die Landschaften und Generalkommissionen sich durchweg der Grundtaxe zugewandt haben. Eine Einigung beider Anschauungen läßt sich nur auf dem Boden des gemeinen Wertes erzielen, der seiner Natur nach das Ziel jeder Taxe ist, die objektiv vom Standpunkte des Rechtes und der Volkswirtschaft gelten soll. Insbesondere kann auch Staatswirtschaft und Gesetzgebung kaum anders als auf dem gemeinen Werte als Grundlage fußen. Zur zutreffenden Feststellung des gemeinen Wertes bedarf es aber staatlich anerkannter Organe, ähnlich wie es solche zur Feststellung des Kurswertes der Börsenpapiere, des Marktpreises der Lebensmittel und Landesprodukte u. a. gibt. Sobald man sich über diese Grundsätze einigen und von Staats wegen die Organe zur Feststellung des gemeinen Wertes schaffen wird, wird es verhältnismäßig leicht sein, das jetzt ungeordnete Taxwesen für ländliche Grundstücke in klare und stetige Bahnen zu lenken, auch für engere Bezirke Taxanweisungen und Taxmuster zu geben. Der Landwirtschaft kann daraus kein Schaden, nur Vorteil erwachsen. Die Organisation läßt sich verschiedentlich regeln. Die hier gewählte der Kreis- und Gemeindetaxämter erschien als die am meisten organische.

Möge diese Schrift der Verbesserung des Taxwesens ländlicher Grundstücke und damit der Landwirtschaft dienen.

April 1908.

**Der Verfasser.**

Digitized by Google

# Inhalt.


| | Seite |
|---|---|
| **Einleitung.** Mängel des öffentlichen und privaten Taxwesens für ländliche Grundstücke in Preußen | 1 |
| **Erster Teil.** Taxlehre | 10 |
| § 1. Wesen des Wertes und des gemeinen Wertes | 10 |
| § 2. Wesen der Taxe | 28 |
| § 3. Weg der Ertragswertsberechnung | 38 |
| § 4. Weg der Grundwertstaxe | 55 |
| **Zweiter Teil.** Grundzüge einer Verbesserung des Taxwesens | 65 |
| § 5. Ausschaltung des geschäftlichen Zwecks der Taxen | 65 |
| § 6. Beseitigung der Sicherheits- oder Beleihungstaxe | 67 |
| § 7. Richtung der Taxen auf den gemeinen Wert. Auswahl und Verbindung der Methoden. Die Taxen der Generalkommissionen | 71 |
| § 8. Einrichtung von Kreis- und Gemeindetaxämtern | 84 |
| § 9. Taxaufsicht | 94 |
| **Dritter Teil.** Durchführung der Reform | 96 |
| § 10. Bedeutung der Reform | 96 |
| § 11. Änderung gesetzlicher Bestimmungen | 107 |
| § 12. Stellungnahme der Behörden | 113 |
| § 13. Taxwesen für städtische Grundstücke | 117 |


Digitized by Google

Digitized by Google

# Einleitung.

## Mängel des öffentlichen und privaten Taxwesens für ländliche Grundstücke in Preußen.

Daß das öffentliche und private Taxwesen für ländliche Grundstücke an erheblichen Mängeln leidet, ist wohl nicht fraglich. Sie liegen in der Unklarheit über die begrifflichen Grundlagen, dem die fehlerhafte Ausführung der Taxen und die große Unsicherheit ihrer Resultate auf dem Fuße folgt. Dies beruht wieder mit auf dem Mangel gehöriger Auswählung und Durchbildung der Taxatoren und alles dieses auf dem Mangel staatlicher Ordnung dieser Dinge. Kauf und Verkauf, Beleihung, Besteuerung, Teilung, Abfindung in einem gerichtlichen oder einem Auseinandersetzungsverfahren (Gemeinheitsteilung, Zusammenlegung, Rentengutsbildung), Enteignung, alle diese Geschäfte setzen gesunde Taxunterlagen voraus, wenn Benachteiligungen der Beteiligten vermieden werden sollen. Auch die Gesetzgebung und Praxis im Anerbenrecht und in der Entschuldungsfrage, die Bestimmungen über die Mündelsicherheit von Kapitalanlagen für die Vormundschaftsgerichte, Sparkassen, Bank- und Kreditinstitute, die der staatlichen Aufsicht unterliegen, können klarer und richtiger Bestimmungen über das Taxwesen der Grundstücke nicht entbehren. Freiherr v. d. Goltz hat in seiner verdienstlichen landwirtschaftlichen



Digitized by Google

Taxationslehre[1]) das herrschende Taxwesen durchleuchtet und beurteilt; die Mängel erkennt er an, ohne Reformvorschläge zu geben. Er erwartet Fortschritte von der Veröffentlichung der Ergebnisse der Ergänzungssteuer und erhofft dann weitere Normativbestimmungen[2]).

Das öffentliche Taxwesen entbehrt jeder einheitlichen Ordnung und Leitung. Die Landschaften, die ihrer Geschichte und Bedeutung nach als öffentliche Institute gelten, haben jede für sich ihre Taxmethode ausgebildet, die zwar allgemeine volkswirtschaftliche Grundlagen nicht verkennt, der Hauptsache nach aber Sicherheit ihrer Beleihungen bezweckt. Während die weitaus größte Mehrzahl von der Grundtaxe ausgeht, steht nur noch die schlesische auf dem alten Boden der Ertragstaxe; wahlweise neben der Grundtaxe kennt sie auch noch das ritterschaftliche Kreditinstitut für die Kur- und Neumark[3]). Angriffe gegen die Landschaftstaxen sind nicht selten. Sie richten sich gegen die niedrige Bewertung und Beleihung, „die das Kreditbedürfnis des Landwirts besonders in Zeiten großen Kapitalbedarfes (so in Zeiten steigender Güterpreise oder bei Übergang zu einem intensiveren Wirtschaftssystem) nicht in ausreichendem Maße befriedige", auch die schlechteren Güter höher, die besseren niedriger schätze[4]). Freiherr v. d. Goltz nimmt den von den Kreditanstalten festgestellten Wert auf nur 70—75 % des Verkehrswertes an, so daß bei der gewöhnlichen Beleihung zu $^2/_3$ nur 50 % des-

---

[1]) 3. Aufl. von 1903. Berlin, Paul Parey.

[2]) S. 603 daselbst; vgl. seinen Aufsatz: „Über die Wertermittelung (Taxierung) von Grundstücken und Landgütern" in der landw. Zeitschrift für die Rheinprovinz Nr. 18 vom 2. November 1900.

[3]) S. v. d. Goltz a. a. O. S. 454, 595. Von den größeren Privatinstituten hat die Ertragstaxe noch die deutsche Grundkreditbank in Gotha

[4]) Vgl. den Artikel: „Der Hypothekarkredit der Landschaften" in der deutschen landw. Presse Nr. 81 von 1906, auch v. d. Goltz S. 373.

Digitized by Google

selben als Darlehen gegeben werden[1]). Die Generalkommissionen, die früher bei den Gemeinheitsteilungen und gutsherrlich-bäuerlichen Regulierungen die Ertragstaxe besonders pflegten und technische Instruktionen dafür herausgeben ließen[2]), haben sich infolge ihrer neuerlichen Tätigkeit auf dem Gebiete der Zusammenlegungen und Rentengutsbildung, die meist einfache Grundtaxen erfordern[3]), von der Bearbeitung des Taxwesens fast ganz zurückgezogen. Nur durch die Ausbildung ihrer Einschätzer und die gesetzliche Fürsorge für die Wahl von Kreisverordneten (Kreisvermittelungsbehörde) als Vertrauensmänner zur Beförderung gütlicher Vereinigung bei Auseinandersetzungen, aus denen im Geltungsbereiche der Gemeinheitsteilungsordnung von 1821 durchweg die Einschätzer genommen werden, tragen sie noch für das öffentliche Taxwesen bei. Die Behörden für die direkten Steuern (Regierungsabteilungen, Landräte, Katasterämter) haben nach dem Erlaß des Ergänzungssteuergesetzes vom 14. Juli 1893 die Schaffung neuen Materials zur Bestimmung von Normalwerten für ländliche Grundstücke in die Hand ge-

---

[1]) S. v. d. Goltz S. 373, 656. Borchardt, (Verschuldung und Entschuldung der Landwirtschaft. Zur Entschuldungsvorlage der ostpreußischen Landschaft. Leipzig 1908, Duncker und Humblot.) S. 191 gibt die Spannung zwischen Taxwert der ostpreußischen Landschaft und dem Verkaufspreis der Güter in den letzten Jahren auf ca. 40% an, so daß die in der Entschuldungsvorlage vorgesehene 5/6-Beleihung erst die Hälfte des Verkehrswertes belasten würde. Hierauf beruht der sogenannte Spannungskredit zur Entschuldung. — Riehl, Westfälisches Bauernrecht, Minden 1896, S. 115 hält deshalb die Anwendung der Landschaftstaxgrundsätze auf gerichtliche Taxen mit Recht für bedenklich, desgleichen das Oberverwaltungsgericht für die Feststellung des gemeinen (Ergänzungssteuer-) Wertes, (s. Fuisting, Die preußischen direkten Steuern, 3. Aufl., Bd. 2 S. 77).

[2]) S. die jetzt wohl nur noch bei den Generalkommissionen vorfindlichen technischen Instruktionen für die Mark Brandenburg, Schlesien, Posen, Westfalen usw.

[3]) Vgl. § 7 VI.



Digitized by Google

nommen, doch sind die Resultate nicht veröffentlicht. Die Enteignungsbehörden (Enteignungskommissar der Regierung und die Gerichte) helfen sich von Fall zu Fall mit dem Gutachten von Sachverständigen, für deren Auswahl und Methode Normen nicht vorliegen. Die Taxen der öffentlichen Feuerversicherungsanstalten sind auf dem Verbandstage des Rheinisch-Westfälischen Sparkassenverbandes vom 7. Oktober 1905 Gegenstand längerer Erörterung und schwerwiegender Angriffe gewesen, die in einem mit großer Stimmenmehrheit gefaßten Beschlusse Ausdruck gefunden haben[1]). Am übelsten erscheint die Lage der gerichtlichen Taxen, d. i. der zum Zwecke der gerichtlichen Teilungen und der Erbauseinandersetzungen oder im Bereich der Sicherung Minderjähriger[2]) notwendigen Taxen. Hier gilt merkwürdigerweise im Gebiete des früheren Preuß. Allg. Landrechts noch die Allgemeine Gerichtsordnung vom 6. Juli 1793, welche für Güter und Höfe [im Werte über 15000 Mk.[3])] Ertragswertsberechnungen verlangt und nur für einzelne Parzellen und die kleineren Besitzungen die Ermittelung des „ungefähren Wertes

[1]) Der Beschluß lautet: „Der Rheinisch-Westfälische Sparkassentag erachtet die Hypotheken, welche bei städtischen Grundstücken innerhalb der ersten Hälfte des durch Taxe einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt festgestellten Wertes zu stehen kommt, nicht ohne weiteres für mündelsicher. Er ersucht den Vorstand, bei der Königlichen Staatsregierung dahin vorstellig zu werden, daß ein Gesetzentwurf über die einheitliche Regelung des Taxwesens baldmöglichst dem Landtage vorgelegt werde. Er empfiehlt den Sparkassen des Verbandes dringend, auch wenn die Statuten es gestatten, städtische Grundstücke nicht ohne weiteres bis zur Hälfte des durch Taxe einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt festgestellten Wertes zu beleihen, sondern stets in erster Linie andere Wertmesser bei der Taxation heranzuziehen." Bei ländlichen Gebäuden wird schwerlich etwas anderes gelten, wenn auch die Frage hier von viel geringerem Belang ist.

[2]) Z. B. bei Anlegung von Mündelgeldern. Preuß. Ausf.-Ges. zum BGB. Art. 73.

[3]) Vgl. Gesetz vom 4. Mai 1852 (GS. S. 445) betr. die Vereinfachung des Taxverfahrens für Grundstücke von geringerem Werte.

Digitized by Google

mit gehöriger Rücksicht auf den am Orte oder in der Gegend gewöhnlichen Kaufpreis der Grundstücke von gleicher Art und Beschaffenheit", d. i. des gemeinen Wertes, zuläßt [1]). Auch für Mühlen, nutzbare Obst-, Küchen- und Gemüsegärten ist die Ertragstaxe noch vorgeschrieben [2]). Dabei soll der Richter die Taxation leiten und ein vollständiges Protokoll über den „ganzen Akkus der Abschätzung" aufnehmen [3]). Aus diesem Protokoll soll der Richter das Taxationsinstrument selbst entwerfen, bei der Ausarbeitung Anstände und Zweifel mit den Taxatoren erörtern und eventuell mit Hilfe eines vereideten Rechnungsverständigen die Taxe aufstellen. Dieses vom Richterkommissar eingereichte Taxationsinstrument soll dann vom Gericht unter Siegel ausgefertigt werden [4]). Diese Bestimmungen, welche die Taxe einer gerichtlichen Entscheidung gleichstellen, sind bei der Bedeutung der Sache und der mangelnden staatlichen Obsorge für gediegene Taxatoren an sich wohl gerechtfertigt, aber wegen der Art der Vorbildung der Richter undurchführbar und daher praktisch wohl längst umgangen oder außer Anwendung gekommen. Gewissenhafte Richter müssen bei dieser Lage in schwere Verlegenheit geraten. Die Klagen über das Hin- und Herschwanken der gerichtlichen Taxen sind häufig, sie gehen dahin, daß sie überaus ungleich und unzuverlässig sind. Der Grund wird hauptsächlich in der vorgeschriebenen Ertragstaxe gefunden. Diese Art der Gerichtstaxen ist in Beratungen landwirtschaftlicher Körperschaften des Ostens Gegenstand der heftigsten Angriffe seitens erfahrener Sachkundiger geworden. Man bezeichnet die Ertragstaxe als

[1]) § 15 Allgem. Gerichtsordnung Teil II Tit. 6, Art. 127, 144 Preuß. Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit vom 21. September 1899.

[2]) § 16 Allgem. Gerichtsordnung Teil II Tit. 6.

[3]) Über dieses Protokoll sind weitläufige Bestimmungen im Gesetze gegeben. § 3 daselbst.

[4]) §§ 10 11. Allgem. Gerichtsordnung Teil II Tit. 6. Wegen der vereinfachten Taxen bei Gütern unter 15000 Mk. vgl. § 8 IV.

Digitized by Google

bei Gerichtstaxen unverwendbar, namentlich für größere Güter mit inviduell gestaltetem Betriebe. Die zeitlichen Erträge könnten aus den unzuverlässigen Angaben der Besitzer oder deren Buchführung nicht entnommen werden. Roh- und Reinerträge seien wandelbar nach dem vorhandenen Kulturzustand, dem Inventar, der Intelligenz und Tatkraft des Wirtschaftsleiters, der Witterung und dem Preisstande. Der von den Taxatoren angenommene Wirtschaftsplan sei ein reines Phantasiegebilde, die Ertragstaxe eine willkürliche Zusammenstellung von Annahmen. Selten treffe das Resultat den wahren Wert; in der Regel sei es zu hoch, da die Taxatoren geneigt seien, gute Durchschnittsernten und Werte nicht unter dem derzeitigen Preisstande anzunehmen. Es fehle übrigens auch an geeigneten, dauernd tätigen Taxatoren, zudem sei der Richter zur materiellen Leitung der Taxen nicht geeignet. Bedeutende Kapitalverluste seien die Folge. Auf dem Rheinisch-Westfälischen Sparkassenverbandstag vom 7. Oktober 1905 sind auch gegen die gerichtlichen Taxen Klagen erhoben[1]).

Die Lage des Taxwesens der privaten Kreditinstitute, Feuerversicherungsgesellschaften u. a. ist selbstredend nicht günstiger. Größere Kreditinstitute, wie die Preußische Zentral-Boden-Kredit-Aktiengesellschaft und die Deutsche Grundkreditbank in Gotha haben besondere Taxgrundsätze aufgestellt, über deren Einhaltung sie wachen. Im übrigen aber wählen Bankinstitute und Private aus den von den Gerichten bestellten

[1]) Zitiert sei noch das Urteil eines Richters aus der Praxis (Riehl, Westfäl. Bauernrecht 1896, S. 114) dahingehend „daß es in der gesamten Landwirtschaftslehre kaum eine schwierigere Materie gibt als die Ermittelung des Bodenwertes. Die Bodentaxierung ist kein mathematisches Rechenexempel, keine exakte Wertfeststellung, sie beruht auf Schätzungen, die nur der gereiften Sachkenntnis gelingen; unendlich viel wird auf diesem Gebiete gesündigt. In dem bitteren Worte: Taxen sind Faxen, spricht sich der Unmut darüber mit nicht mißzuverstehender Deutlichkeit aus. Und doch übertrifft die Wichtigkeit der Materie noch deren Schwierigkeit."

Digitized by Google

oder benutzten Taxatoren, den sogenannten Gerichtstaxatoren, oder den von den Generalkommissionen bestätigten Kreisverordneten einzelne Persönlichkeiten, die ohne Zusammenschluß, Regel und Aufsicht ihres Amtes walten und kaum ein anderes Interesse haben können, als es ihren Auftraggebern und Geschäftsfreunden recht zu machen, soweit es eben mit ihrem Gewissen und ihrer Sachkunde vereinbar ist.

Was die Auswahl und Ausbildung der Taxatoren angeht, so bestehen darüber keinerlei allgemeine Normen. Nach § 36 der Reichsgewerbeordnung kann das Gewerbe der Taxatoren frei betrieben werden, obwohl Staats- und Kommunalbehörden und sonstige dazu befugte Korporationen in der Lage sind, solche öffentlich anzustellen und auf Beobachtung ihrer Pflichten zu beeidigen. Für das Amt eines Kreisverordneten genügt das Vertrauen des Kreistages in seine Zuverlässigkeit und Sachkunde[1]). Die Generalkommissionen bilden sich ihre Einschätzer selbständig aus und verpflichten sie entweder für einzelne Geschäfte oder allgemein für alle von ihnen erforderte Gutachten. Die Gerichte sollen die Tüchtigkeit und Sachkenntnis ihrer Taxatoren „durch eine bei der Behörde angestellte Prüfung oder durch glaubwürdige Zeugnisse oder durch notorische davon abgelegte Proben" feststellen und sie jedesmal oder ein für allemal beeidigen[2]).

Nach dem Justiz-Ministerialerlaß vom 5. Febr. 1900, § 2 sollen die Landwirtschaftskammern bei der Ernennung von landwirtschaftlichen Sachverständigen bei den Gerichten gehört werden. Gleichwohl wird öfter über den Mangel tüchtiger landwirtschaftlicher Taxatoren geklagt. Offenbar fehlt es auch an einer Sicherung der Ausbildung, und ist deshalb schon gelegentlich gefordert, daß auf den höheren und niederen

---

[1]) Vgl. § 2 Verordnung vom 30. Juni 1834.
[2]) Allgem. Gerichtsordnung Teil II Tit. 6 § 4.

Digitized by Google

landwirtschaftlichen Schulen Vorträge und Kurse über Taxation stattfinden sollten.

Geklagt ist auch wiederholt über die Höhe der Taxationskosten, zumal bei kleineren Objekten, und ist der Gedanke aufgeworfen, die Gebühren nach Maßgabe der Flächengröße zu erheben oder bei kleineren Grundstücken einen Teil auf öffentliche Mittel zu übernehmen.

Die Anschauung von der Unzulänglichkeit des Taxwesens in Preußen ist weit verbreitet. Außer dem Rheinisch-Westfälischen Sparkassentag von 1905 hat sich z. B. die Generalversammlung des Preußischen Landesverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine zu Breslau, die Generalversammlung des Verbandes öffentlicher Feuerversicherungsgesellschaften in Deutschland von 1904 für die dringliche Einrichtung von Schätzungsämtern ausgesprochen. Gilt dies zunächst für städtische Grundstücke, so hat das Preußische Abgeordnetenhaus am 26. Juni 1899 bei Beratung des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch den Antrag v. Gamp angenommen, „die Königl. Staatsregierung aufzufordern, möglichst bald einen Gesetzentwurf über die einheitliche Regelung des gerichtlichen und namentlich des ländlichen Taxwesens vorzulegen". Im Jahre 1907 hat auch der Vorstand der Landwirtschaftskammer der Rheinprovinz sich dringlich für Errichtung öffentlicher Taxämter ausgesprochen[1]). Der Justizminister und der Minister für Landwirtschaft haben wiederholt in dem letzten Jahrzehnt das Augenmerk der Landwirtschaftskammern auf die Frage gelenkt und Gutachten eingefordert. Bei der Verschiedenheit der provinziellen Verhältnisse und der Schwierigkeit der Materie ist es wohl zu festen Grundlagen für die gesetzliche Regelung noch nicht gediehen. Dasselbe gilt für die Grundsätze über Feststellung des Reinertrages

[1]) S. Geschäftsbericht der Landwirtschaftskammer für 1907.

Digitized by Google

ländlicher Grundstücke, deren Feststellung nach Art. 83 des Preuß. Ausführungsgesetzes zum BGB. dem Justizminister und dem Minister für Landwirtschaft überwiesen ist. In der Frage des Taxwesens für städtische Grundstücke haben die Vertreter der beteiligten Ministerien vor der Hand Stellung genommen (vgl. § 13). Veröffentlichungen haben noch nicht stattgefunden.

Unter diesen Umständen dürfte es wohl nicht überflüssig sein, die Fragen vor der Öffentlichkeit einer Erörterung zu unterziehen. Die Mittel zur Abhilfe der Mißstände liegen zweifellos in folgender Richtung:

in der Verbesserung der Taxen selbst (s. § 5, 6, 7) und
in der Verbesserung der Taxatoren,

und kommt bei letzteren vornehmlich die Organisation in Taxämtern in Frage (§ 8).

Bevor den einzelnen Vorschlägen näher getreten werden kann, muß eine allgemeine Grundlage über Wesen des Wertes und des gemeinen Wertes, der Taxe und der möglichen Taxmethoden gelegt werden, da auf diesem Gebiete noch Unklarheit herrscht.

Digitized by Google

# Erster Teil.

# Taxlehre.

## § 1.

## Wesen des Wertes und des gemeinen Wertes.

### I.

Wert im volkswirtschaftlichen Sinne ist die Geltung einer Sache im Verkehrsleben ausgedrückt in Geld. Hieraus folgt schon, daß der Wert einer Sache nichts Festes, sondern wie der Verkehr der Veränderlichkeit unterworfen ist. Der Verkehr ist einem Strome zu vergleichen und hat, wie dieser, Gebiete rascher und geringerer Bewegung. Der Wert einer Sache gleicht dem Wasserstand an einem Punkte des Stromes, dieser Wasserstande kann nur für den Augenblick festgestellt werden, unterliegt aber steter Veränderung.

Der Wert eines Grundstücks wie jeder anderen Sache wird im Leben und Verkehr von den dabei geschäftlich Beteiligten von ihren verschiedenen Standpunkten aus meist verschieden bemessen, vom Besitzer und Verkäufer anders als vom Käufer, vom Landwirt anders als vom Bodenspekulanten, vom Darleiher anders als vom Darlehnsnehmer, vom Anerben anders als von den Miterben, von der Steuerbehörde anders als vom Besteuerten, vom Enteigner anders als vom Enteigneten. Vom Standpunkte der Volkswirtschaft und des öffentlichen Interesses kann es bei der Grundstücksbewertung nicht auf die verschiedenen geschäftlichen Standpunkte an-

Digitized by Google

kommen — das wäre auch bei der Macht der Geschäftsinteressen vergebliche Liebesmühe —, sondern von einem allgemeinen Standpunkte. Das Ziel kann hierbei nur ein objektiver, allgemeingültiger Wert sein[1]). Dies ist der sogenannte gemeine Wert[2]), d. i. der Wert, den das Grundstück für jeden Besitzer hat. Dies ist volkswirtschaftlich der objektive und daher der einzig richtige, der wahre Wert, während alle anderen Wertsveranschlagungen von subjektiven Standpunkten ausgehen und daher nur eine beschränkte und bedingte Richtigkeit für sich haben. Um beim Bilde des Wasserstandes zu bleiben, entspricht der gemeine Wert dem Durchschnittswasserstande eines Punktes im Stromgebiet. Wie man hier Bauten und technische Maßnahmen durchweg nur auf den Durchschnittswasserstand stützen wird, so werden auch

---

[1]) Über die Notwendigkeit eines objektiven Standpunktes in Wertsfragen vgl. Neumann in Schönbergs polit. Ökonomie, Bd. I S. 157, 162, ähnlich bei Fuisting, Die preuß. direkten Steuern, Bd. 2 S. 57, F. W. Hartmann, Die Bewertung städtischer Grundstücke in Preußen, S. 7.

[2]) Es empfiehlt sich nicht, statt der schon im Preuß. Allgem. Landrecht, den Gemeinheitsteilungsordnungen und in der neuen Steuergesetzgebung eingeführten Bezeichnung „gemeiner Wert" eine andere, wie z. B. Verkaufswert, laufender Wert (Buchenberger), allgemeiner wirtschaftlicher Wert, wirtschaftlicher Tauschwert (Fuisting und v. d. Goltz), Verkehrs- oder Kapitalwert (Neumann in Schönbergs polit. Ökonomie), anzunehmen, die durchweg dasselbe bedeuten sollen; Verkaufswert ist jedenfalls mehrdeutig, insofern man darunter auch die subjektive Wertschätzung des Verkäufers verstehen kann. Mit dem Verkaufs- oder Verkehrswert, wenn hierunter der von jedem Besitzer, also durchschnittlich, zu erzielende und von jedem Erwerber angemessen zu zahlende Preis verstanden wird, ist in entwickelten Verhältnissen der gemeine Wert identisch (vgl. hierzu die Ausführungen von Wygodzinski, Besteuerung des landw. Grundbesitzes S. 83, Nöll-Freund, Kommunalabgabengesetz, 5. Aufl. S. 466—470, Fuisting a. a. O., 2. Aufl., Bd. 2 S. 59). Für den unentwickelten Verkehr aber, wo kaum Verkäufe stattfinden, kann man wohl nicht von Verkaufswert reden. Gleichwohl kann auch hier nach Beleihungen, Erbauseinandersetzungen usw. der gemeine Wert bestimmt werden, eventuell auf der Grundlage des Ertrages.

Digitized by Google

die Maßnahmen der Volks- und Staatswirtschaft in Wertsfragen sich durchweg auf den gemeinen Wert zu stützen haben.

## II.

Der gemeine Wert ist keine Erfindung der Neuzeit, sondern eine für das Rechts- und Verkehrsleben nötige, allgemeingültige Einrichtung [1]). So sagt schon das Preußische Allgem. Landrecht von 1794, daß in allen Fällen, wo die Gesetze nicht ein anderes vorschreiben, in der Regel nur auf den gemeinen Wert Rücksicht zu nehmen ist (§ 116, Teil II, Tit. 2). Gemeiner Wert ist aber nach § 112 das. der Nutzen, den die Sache einem jeden Besitzer gewähren kann [2]), während nach § 114 das. der außerordentliche Wert einer Sache aus der Berechnung des Nutzens erwächst, welchen dieselbe nur unter gewissen Bestimmungen und Verhältnissen leisten kann. Ebenso bezeichnet schon die Preußische Allgem. Gerichtsordnung von 1793 in mehreren Fällen als Ziel der Grundstückstaxe den gemeinen Wert oder, was im wesentlichen dasselbe ist, „den ungefähren Wert mit Rücksicht auf den am Orte oder in der Gegend gewöhnlichen Kaufpreis" [3]). Diesen gemeinen Wert wollen auch die Gemeinheitsteilungsordnungen der Ab-

[1]) So auch Fuisting Bd. 2 S. 56.

[2]) Vgl. Art. 5 der Anweisung des Finanzministers vom 25. Juli 1906 zur Ausführung des Ergänzungssteuergesetzes in der Fassung vom 19. Juni 1906, publiziert in den Amtsblättern, worin es heißt:

„Der gemeine Wert ist derjenige, den ein Vermögensgegenstand für jeden Besitzer haben kann. Der Wert von Annehmlichkeiten und Bequemlichkeiten, die einem jeden Besitzer schätzbar sind, wird dem gemeinen Werte zugerechnet. — Der durch besondere Umstände bedingte außerordentliche Wert eines Gegenstandes oder(?) der Wert der besonderen Vorliebe, wie er aus zufälligen Eigenschaften oder Verhältnissen entsteht, die dem Gegenstand in der Meinung oder nach den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Besitzers (und jedes anderen Beteiligten!) einen Vorzug vor anderen Gegenständen gleicher Art beilegen, bleiben unberücksichtigt."

[3]) §§ 14, 16 Allgem. Gerichtsordnung Teil II Tit. 6.

Digitized by Google

schätzung zu Grunde gelegt wissen[1]). Ebenso legen die neuen Steuergesetze, welche den Vermögenswert der Grundstücke erfassen wollen, durchweg den gemeinen Wert zu Grunde.[2])

## III.

Die Natur des gemeinen Wertes ist des näheren folgende: Er ist

ein objektiver Wert, der vom Standpunkte der Allgemeinheit gilt, nicht von dem des einzelnen Eigentümers oder Geschäftsinteressenten oder gar des Liebhabers (Affektionswert) oder des Spekulanten (Spekulationswert),

---

[1]) § 88 Gem.-Teil.-Ordnung vom 7. Juni 1821: „Die Abschätzung geschieht nach dem Nutzen und Ertrage, welchen die Sache jedem Besitzer gewähren kann." § 10 Gem.-Teil.-Ordnung für die Rheinprovinz, Neuvorpommern und Rügen vom 12. Mai 1851: „Dabei (bei der Abschätzung) wird der Grund und Boden nach seinem gemeinen Werte veranschlagt." Ebenso das Gem.-Teilungs- und Zusammenlegungsgesetz für Hessen vom 13. Mai 1867 § 11, desgl. die Gem.-Teil.-Ordnung für den Reg.-Bezirk Wiesbaden vom 5. April 1869 § 9, das Zusammenlegungsgesetz für den Bezirk des Justizsenats Ehrenbreitstein vom 5. April 1869, desgl. das für Schleswig-Holstein vom 17. August 1876 § 9, das für Hohenzollern vom 23. Mai 1885 § 13. Das Rheinische Zusammenlegungsgesetz vom 24. Mai 1885 bestimmt lediglich, daß jeder Teilnehmer durch Land in gleichem Werte abgefunden werden soll (§ 6), ohne Näheres anzugeben. Vgl. wegen der Taxen der Generalkommissionen § 7 VI.

[2]) Preuß. Gesetz betr. die Stempelabgabe von gewissen bei dem Grundbuchamte anzubringenden Anträgen vom 5. Mai 1872, Preuß. Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895 § 6, Preuß. Erbschaftssteuergesetz vom 30. Mai 1873 in der Fassung vom 19. Mai 1891 § 14, Ergänzungssteuergesetz vom 14. Juni 1893, neue Fassung vom 19. Juni 1906 § 9, Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1899 § 25. Vgl. Mustersteuerordnung für Erhebung einer Gemeinde(Kreis-)steuer vom Erwerbe von Grundstücken usw. MBl. 1906 S. 290. — Das Reichserbschaftssteuergesetz (Anlage 4 des Reichsgesetzes vom 3. Juni 1906, (RGBl. S. 620, 654) § 15, und das Preuß. Kreis- und Provinzialabgabengesetz vom 23. April 1906 § 8 sprechen mit Rücksicht auf die dabeistehende Bestimmung, daß bei Grundstücken, welche dauernd land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind, der Ertragswert maßgebend sein soll, lediglich vom Wert.

Digitized by Google

ein wirklicher Wert, insofern er, wenn auch durchweg noch eine Abstraktion, doch auf wirklichen Tatsachen und Verhältnissen[1]) beruht, kein bloß möglicher oder gar eingebildeter Wert. Zukunfts- und Spekulationswerte kommen nur insoweit in Anschlag, als sie zur Zeit als wirklich erfaßt werden können.[2]) Er ist

ein dinglicher Wert, weshalb bei seiner Bemessung von den besonderen Eigenschaften und Fähigkeiten des Wirtschaftsleiters[3]), auch von seinem Vermögen abzusehen ist;

ein absoluter Wert, kein Verhältniswert, wie er z. B. bei Zusammenlegungen, Teilungen, Umlagen nicht selten in Anwendung kommt[4]);

ein gegenwärtiger Wert, der zur Zeit der Abschätzung gilt, kein Vergangenheits- oder Zukunftswert, welcher frühere oder spätere Zeiträume einbegreift, ohne daß gerade augenblickliche Verhältnisse maßgebend sind[5]);

ein Durchschnitts-, ein mittlerer Wert, der aus der Reihe der Preise, Geschäfte, Bewertungen des Verkehrslebens, einschließlich der nach den Erträgnissen (Ertrag) für

---

[1]) Es ist stets gewagt, bedingte Taxen, z. B. für ein Gut unter Voraussetzung des Baues von Gebäuden, einer Parzellierung, einer Bodenmelioration usw., aufzunehmen.

[2]) Vgl. Art. 11 Ausführungsanweisung vom 25. Juli 1906 zum Ergänzungssteuergesetz in der Fassung vom 11. Juni 1906: „Die auf mögliche Änderung der Konjunktur gestützte Erwartung des Steigens oder Sinkens der Preise bleibt unberücksichtigt, soweit dieselbe nicht bereits gegenwärtig die Preise beeinflußt." Diese Bestimmung, zunächst nur für landw. Vorräte geltend, greift allgemein Platz.

[3]) Vgl. § 92 Gem.-Teil.-Ordnung von 1821, wonach weder die Fahrlässigkeit des Besitzers, noch sein ungewöhnlicher Fleiß auf die Wertsbestimmung eines Rechtes Einfluß hat. Vgl. Fuisting Bd. 2 S. 72.

[4]) Vgl. § 7 VI.

[5]) Vgl. Fuisting Bd. 2 S. 73. Es ist zu viel verlangt, wenn man fordert, eine Taxe soll für längere Zeit, für günstige und ungünstige Umstände usw. Bedeutung haben, und fehlerhaft, sie danach einzurichten. Vgl. § 6.

Digitized by Google

das fragliche Grundstück, im Vergleiche mit gleichartigen Grundstücken gewonnen wird.[1]) Er ist

der Veränderung unterworfen wie der Verkehr selbst, daher es untunlich erscheint, ihn für zukünftige Zeiten festzulegen. Er ist ferner

das Ergebnis einer Ermittelung berufener Sachverständiger, durchweg kein unmittelbares Ergebnis des praktischen Lebens selbst[2]). Er ist endlich

der wahre Wert vom Standpunkte des Rechts und der Volks- und Staatswirtschaft, wenn anders er von den berufenen Sachverständigen nach Erfahrung und Methode sachgemäß ermittelt wird, während alle anderen Bemessungen nur von einem beschränkteren Standpunkt als wahr und maßgebend gelten können.

## IV.

Die Grundlagen des gemeinen Wertes der Grundstücke sind entsprechend denen des Wertes überhaupt:

1. der Gebrauchswert oder der Nutzen und zwar der für jeden Besitzer eintretende, der gemeine Gebrauchswert. Dieser Nutzen ist im weitesten Sinne zu nehmen und kann umfassen:

a) die eigentliche landwirtschaftliche Benutzung zu Ackerbau und Viehzucht behufs Erzielung eines jährlichen Reinertrages,

b) daneben oder für sich die Benutzung zu Wein-, Obst- und Gartenbau, zur Holzzucht, Betrieb von Baumschulen, Fischerei und Jagd, von Steinbrüchen, Lehm-, Sand- und Kalkgruben und Torfstichen, Betrieb von Mühlen, einer Ziegelei, Brennerei, Molkerei, Stärkefabrik, Schank- und Gastwirtschaft usw.,

[1]) Vgl. § 2 IV.
[2]) Vgl. unten V.

Digitized by Google

c) den möglichen Gewinn aus der Veräußerung des Grundstücks[1]) im ganzen oder in Teilen, z. B. zu Landparzellen, Bauplätzen, Rentengütern, eventuell nach Bebauung;

d) den möglichen Gewinn aus der Verpachtung[2]) im ganzen oder in Teilen, eventuell nach Bebauung;

e) den möglichen Gewinn aus einer Verpfändung, z. B. zur Erlangung von Betriebsmitteln, Mittel zu Meliorationen,[3])

f) den mehr ideellen, aber doch in etwa in Geld abzugeltenden Luxusbesitz (herrschaftlicher und Villenbesitz mit Jagd, Sport, in schöner Gegend usw.) und die Vorliebe für eine unbedingt sichere Kapitalanlage für überschüssige Gelder;

g) die rein städtische oder gewerbliche Nutzung zum Bau von Wohnhäusern, zur Fabrikanlage usw.

Die Nutzungsarten zu b bis f sind, wie das Leben zeigt, mit dem Stande und Berufe eines Landwirts wohl vereinbar, finden vielfach örtlich statt und vermehren den Wert bzw. die Rentabilität und Annehmlichkeit des Grundbesitzes überhaupt. Selbstredend kommen hier bei Bemessung des gemeinen Wertes nur gemeingewöhnliche Verhältnisse in Anschlag.

2. Angebot und Nachfrage, überhaupt der geschäftliche Verkehr. In höher entwickelten Zeiten und Gegenden

---

[1]) Vgl. das Erk. des Oberverwaltungsgerichtes Bd. 32 S. 156: „Dieser Nutzen (den eine Sache einem jeden Besitzer gewähren kann §§ 111, 112 Teil I Tit. 2 Allgem. Landrecht) erschöpft sich der Regel nach nicht in den Vorteilen, die aus dem Gebrauche oder Ertrage fließen, sondern umfaßt auch diejenigen, welche die Verwertung der Substanz, die Veräußerung bringt." Ebenso das Reichsgericht, Urt. vom 19. November 1879 bei Gruchot Bd. 24 S. 409. Die Veräußerung des Ganzen läßt sich selbstredend nur einmal vornehmen und hebt dann alle anderen Nutzungen auf, auch den landw. Berufsstand, wenn der Verkäufer nicht kauf- oder pachtweise ein anderes Grundstück übernimmt.

[2]) Es ist öfter Tatsache, daß z. B. die Verpachtung in kleinen Teilen mehr aufbringt als der eigene Großbetrieb.

[3]) Vgl. die Schrift: „Ländlicher Meliorations- und Baukredit im Deutschen Reiche von Dr. Heiligenstadt und Kautz. Berlin 1907, Paul Parey.

Digitized by Google

gewinnt der Grundbesitz, wie jeder andere Verkehrsgegenstand, einen direkten Wert, dem Marktpreise der Waren ähnlich. Dies gilt in höherem Maße von Einzelparzellen, die nach einem Einheitsmaß (Quadratmeter, Ar, Rute, Morgen) im Verkehr bewertet werden, in immer geringerem Maße von ganzen Besitzungen (Arbeiterstellen, Kathen, Höfen, Gütern), je nach ihrer Größe und Vielgestaltigkeit. Immerhin ist der Verkehr, der auch Bewertungen für Pachtungen und Beleihungen mit umschließt, eine wahre volkswirtschaftliche Grundlage des Wertes[1]). Er stützt sich zwar auf die bei 1. angeführten Nutzungsarten, ist aber davon nicht unbedingt mehr abhängig. Bei höherer Verkehrsentwicklung werden die zu b—g bezeichneten Nutzungsarten immer sicherer und gewinnbringender bzw. höher bezahlt. Der Verkehr gibt dieser Auffassung Ausdruck in einer Wertsbemessung, die über dem auf der Grundlage rein landwirtschaftlicher Nutzung zu Ackerbau und Viehzucht veranschlagten Grundstückswerte steht[2]). Kein Grundbesitzer, auch kein Landwirt wird geneigt sein, auf diese Wertsteigerung, die aus den allgemeinen volkswirtschaftlichen Verhältnissen hervorgeht, zu verzichten. Dieser Verkehrswert hat im allgemeinen schon von selbst den Charakter des gemeinen Wertes, da dieser zumeist aus den häufigeren gleichen oder ähnlichen Bewertungen im Verkehr hergeleitet wird. Der gemeine Wert ist nur der bestimmte staats- und volkswirtschaftliche Ausdruck des auf den soliden Grundlagen des volkswirtschaftlichen Gebrauches fußenden Verkehrswertes, um welchen die Einzelbewertungen des Geschäftslebens

---

[1]) Vgl. Roscher, System der Volkswirtschaft, S. 230 ff.

[2]) Der Verkehr bemißt nach dem Grade der Wahrscheinlichkeit und der Höhe eines späteren Gewinnes den Jetztwert. Bei schlechtem Geschäftsgange, also bei Agrarkrisen, pflegt der Wert der Grundstücke gegenüber dem Geldwerte zu sinken, bei Hochkonjunktur in der Landwirtschaft zu steigen, also ähnlich wie bei Waren und Wertpapieren. Vgl. unten zu VII.



Digitized by Google

hin und her gehen; er berückſichtigt alſo auch den Ertragswert als die urſprüngliche Grundlage des Bodenwertes und zieht dieſen beſonders zu Rate, wenn ſpekulative Preistreibereien oder Preisherabdrückungen den Verkehrswert zu verwirren ſtreben. Von Spekulationswerten hält ſich die Bemeſſung des gemeinen Wertes demnach fern; er enthält, welche Methode man auch einſchlagen mag, ſtets nur die geſicherten Niederſchläge der Wertsbewegungen im Verkehr und Gebrauch.

Das Ergebnis der Berückſichtigung des Verkehrswertes nennt man auch bei Grundſtücken Konjunkturwert oder örtlich betrachtet Lagewert. Keine objektive Taxe kann ſich der Berückſichtigung der Konjunktur- und Lagewerte verſchließen[1]). Auch bei rein land- und forſtwirtſchaftlich benutzten Grundſtücken kommt, auch abgeſehen vom Ertrage, die Lage zu Städten und Verkehrsplätzen, Eiſenbahnen und Kanälen, Anſiedlungs- und Aufforſtungsgebieten uſw. weſentlich in Betracht. Aber auch hier gelten dem Weſen des gemeinen Wertes entſprechend nur wirkliche, allgemeingültige, dingliche, gegenwärtige und durchſchnittliche Verhältniſſe für die Wertsbemeſſung.

## V.

Der gemeine Wert des Grundbeſitzes, zumal ganzer Beſitzungen, iſt bei der heutigen Lage des Grundſtücksverkehrs noch durchweg eine Abſtraktion, die auf der Ermittelung und Bemeſſung berufener Sachverſtändiger beruht, während der Kurswert der Wertpapiere in weit höherem Maße Tatſache des Verkehrs iſt und deshalb als maßgebender Wert auch in der Geſetzgebung anerkannt iſt[2]). Wird, wie in dieſer Schrift befürwortet wird, der gemeine

[1]) Wegen Berückſichtigung dieſer Verhältniſſe bei den Taxen der Generalkommiſſionen ſ. § 7 IV. S. auch Ober-Verw.-Ger.-Erk. in Steuerſachen VII 309, Fuiſting Bd. 2 S. 73.

[2]) So BGB. §§ 234, 236, 244.

Digitized by Google

Wert der Grundstücke in weiterem Umfange eine Einrichtung des Rechts und der Praxis werden, so ist gemeiner Wert eines Grundstücks im gegebenen Falle der von den berufenen Sachverständigen dem Grundstücke beigelegte Wert, und erledigt sich hiernach die hin und wieder aufgeworfene Frage, ob landwirtschaftliche Grundstücke wegen ihrer engen Beziehung zu Kapital und Intelligenz des Wirtschaftsleiters überhaupt einen gemeinen Wert haben[1]).

## VI.

Der gemeine Wert erschöpft ohne Frage nicht die volkswirtschaftliche Bedeutung des Grundbesitzes. Was ein Gut als geschickte Wirtschaftsorganisation und Einkommensquelle volkswirtschaftlich gilt, das wird vom gemeinen Werte nur zum bescheidenen Teile mit erfaßt, soweit es nämlich von „gemeiner" Intelligenz nutzbar gemacht und verwertet werden kann. Ähnlich wie bei den gewerblichen Betrieben, liegt in einem vielgestaltig mit Kapital und Intelligenz geführten Gutsbetrieb eine Unternehmung, deren Ertrag nur dem Zusammenwirken von Grund und Boden, Kapital und intelligenter Arbeit zugerechnet werden kann, ohne daß hier genauer zu bestimmen wäre, was vom Gesamtertrage auf jeden Faktor zu rechnen ist[2]). Der gemeine Wert eines solchen Gutes kann vornehmlich nur auf Grund des materiellen Substanzwertes des Anlagekapitals gefunden werden, und dieser wird am sichersten im Wege der Grundwertstaxe (§ 4) ermittelt[3]).

Auf welchem Wege man nun auch den gemeinen Wert zu

---

[1]) Vgl. Wygodzinski, Besteuerung des landw. Grundbesitzes, S. 99. Über die rechtliche Bedeutung eines Taxresultates vgl. § 2 a. E.

[2]) Vgl. § 3 II; daher auch der Umstand, daß von diesem Standpunkte ausgehend selbst Volks- und Landwirtschaftslehrer von der Annahme einer Grundrente absehen. Vgl. v. d. Goltz S. 318.

[3]) In gewerblichen Betrieben besteht der gemeine Wert im



Digitized by Google

erfassen sucht, jedenfalls kann wegen der eintretenden Taxschwierigkeiten der gemeine Wert als objektiver Standpunkt bei Wertschätzungen so wenig aufgegeben werden[1]), als der Kurswert der Wertpapiere und der Marktpreis der Lebensmittel, sowie das Geld selbst als Wertmesser aller Sachen, obwohl auch nicht alle Gegenstände glatt danach geschätzt und behandelt werden können.

## VII.

Aus vorstehendem erhellen klar die Gegensätze

1. zwischen dem gemeinen (objektiven) und außerordentlichen (subjektiven) Wert der Grundstücke,
2. zwischen dem Gebrauchs- und Verkehrswert,
3. zwischen dem landwirtschaftlichen Nutzungswert, der vorwiegend aus Ackerbau und Viehzucht entspringt und speziell „Ertragswert" genannt wird[2]), und dem allgemeinen Nutzungs- oder Gebrauchswerte, der einen weitergreifenden Nutzen (S. 15) in Betracht zieht.

Ertragswert und gemeiner Wert bilden demnach keine direkten Gegensätze. Sie können im gegebenen Falle im Resultat der Wertsbemessung übereinstimmen, wo nämlich nach Zeit und Örtlichkeit nur von landwirtschaftlicher Nutzbarkeit zu Ackerbau und Viehzucht die Rede sein kann und weitergehender Nutzen ausgeschlossen ist. Die Regel ist dies bei der heutigen Entwicklung nicht. In dichter bevölkerten

---

„materiellen Substanzwerte des gesamten Anlage- und Betriebskapitals". Vgl. Ausführungsanweisung des Finanzministers vom 6. Juli 1900 zur Ausführung des Ergänzungssteuergesetzes vom 14. Juli 1893 Art. 12; Fuisting Bd. 2 S. 80, 216.

[1]) Der gemeine Wert wird die Bedeutung der Grundrente freilich etwas zurückdrängen. Wegen der Festhaltung der letzteren vergl. v. d. Goltz S. 318.

[2]) Vgl. § 3.

Digitized by Google

und industriellen Gegenden, in der Nähe größerer Städte, in Gebieten oder Zeiten, wo sich größere Unternehmungen, wie Käufe der Ansiedlungsbanken, des Forstfiskus, Anlage von Eisenbahnen, gesteigerte Kauf- und Pachtlust der ländlichen Bevölkerung, Verlangen nach Villen, Land- und Jagdgütern usw. geltend machen, bleibt der landwirtschaftliche Ertragswert bedeutend, nicht selten um die Hälfte gegen den Verkehrs- bzw. den gemeinen Wert zurück. [1])

## VIII.

Wird nicht noch an den praktischen Verhältnissen zu prüfen sein, ob bei objektiver Bemessung des Wertes ländlicher Grundstücke grundsätzlich vom Ertragswerte oder vom gemeinen Werte auszugehen ist?

Der Ertrag (Reinertrag) ist ein Hauptteil vom Erwerb des Landwirts, somit Hauptstütze und Hauptzweck des landwirtschaftlichen Gewerbes und Berufes. Der Landwirt, der ein Grundstück oder Besitztum zur Bewirtschaftung ankauft, wird durchweg den Ertragswert zugrunde legen, um sein Fortkommen zu sichern; wenn der Landwirt Geld sucht, so wird er meist die Grenze seiner Fähigkeit zur Zinszahlung nach dem Ertrage, das aufzunehmende Darlehnskapital nach dem Ertragswerte des Grundstücks bemessen. Auch der solide Darleiher wird darauf hinwirken, daß sich der Schuldner in den Grenzen des Ertrages hält, um die regelmäßige Zinszahlung nicht in Frage gestellt zu sehen. Die Einkommensteuer des

[1]) Nicht selten noch weiter; man denke nur an die zahlreichen ertraglosen Grundstücke im Bereiche von Großstädten und Industriegegenden, die der Bebauung harren, ferner an die mit Niederwald bestandenen Gebirgsflächen des Westens, die keinen Reinertrag mehr abwerfen, aber doch hohe gemeine Werte haben. Damit hängt zusammen, daß im Osten noch absolut wertloses Land (Unland) angenommen wird, im Westen kaum jemals. Indes kann auch der Ertragswert ausnahmsweise über den gemeinen Wert steigen (s. § 3 IV, 2.)

Digitized by Google

Landwirts erfaßt den Ertrag [1]), Pächter und Verpächter einigen sich auf der Grundlage des Ertrages. Wo das Anerbenrecht — mit einem Voraus für den Anerben — nicht besteht, werden die Familiengenossen, die das Gut in der Familie zu erhalten wünschen, zur Begünstigung des Gutsübernehmers den Ertragswert der Erbteilung zugrunde zu legen geneigt sein. Das bisherige Grundsteuerwesen basierte die Grundsteuer auf den Ertrag, freilich nicht der Besitzungen, sondern der isolierten Parzellen [2]). Anderseits [wird der] verkaufende Landwirt nicht unter dem gemeinen Werte verkaufen wollen. Die unumgänglichen Schulden, namentlich die Erbabfindungen der Miterben ergreifen das Besitztum nach seinem vollen Wert und machen nicht Halt beim Ertragswert. Zur Begleichung dieser Schulden und um Mittel zum gewinnbringenden Betriebe, zu Meliorationen, zu gewinnen, wird der Landwirt öfter den Kredit solider Bankinstitute über die Beleihungsquote des Ertragswertes hinaus suchen. Viele Darleiher und Bankinstitute werden ohne Leichtsinn demgemäß auch bereit sein, den über den Ertragswert hinausgehenden gemeinen Wert mit in Betracht zu ziehen [3]). Die Miterben werden die Berücksichtigung des gemeinen Wertes fordern, wenn der Gutsübernehmer schon anderweit vorzugsweise begünstigt wird [4]). Die Bestimmungen über Bewertung bei Gemein-

---

[1]) Das Einkommen aus landwirtschaftlich benutzten Gründstücken ist nicht der Reinertrag des Grundes und Bodens, sondern auch das Ergebnis des Betriebskapitals und der Arbeit der Wirtschaftsleitung. Die Einkommensteuer aus Grundbesitz greift darum weiter als die Ergänzungssteuer, die nur den reinen Wert des Grundstücks als solchen erfaßt.

[2]) Der Ertrag wurde auch nicht etwa berechnet, sondern nach einem allgemeinen, für den Kreis geltenden Ertragsklassentarif eingeschätzt. Der Grundsteuerreinertrag ist daher nur der im Jahre 1867 nach der ungefähren Ertragsfähigkeit der Parzellen geschätzte Reinertrag.

[3]) Vgl. § 6.

[4]) Vgl. § 10 zu 3.

Digitized by Google

heitsteilungen, Zusammenlegungen, Rentengutsbildungen fassen vorzugsweise den gemeinen Wert ins Auge, wenngleich sie auch den Ertrag in Rechnung ziehen[1]). Der Enteignungswert kann niemals unter dem gemeinen Werte zu stehen kommen.

Hiernach könnte man noch zweifeln, ob bei der Bewertung des landwirtschaftlichen Besitzes grundsätzlich dem Ertragswerte oder dem gemeinen Werte der Vorrang gegeben werden soll. Betrachtet man aber die landwirtschaftlichen Verhältnisse innerhalb der gesamten Volkswirtschaft, so liegt die Sache anders. Die volle Dispositions-, Verkehrs- und Belastungsfreiheit ist für die ländlichen Grundstücke im 19. Jahrhundert durchgeführt[2]) und hat zur höheren Entwicklung der Landwirtschaft wie zur höheren Bewertung des landwirtschaftlichen Besitzes geführt. Auch unter Zutun der Landwirte werden die landwirtschaftlichen Grundstücke immer mehr beliebig genutzt und in den Bereich des städtischen oder sonstigen Verkehrs gezogen, wo nicht der landwirtschaftliche Ertrag, sondern die Verkehrswerte die Hauptgeltung haben. Kapital und Intelligenz befruchten ferner immer mehr den landwirtschaftlichen Betrieb, so daß die Bedeutung des Grundes und Bodens gegen früher zurücktritt und der Ertrag sich vielfach mehr als Gewinn einer vielseitigen — landwirtschaftlich, industriell und kaufmännisch — geleiteten Unternehmung darstellt[3]). Auch zahlreiche andere Interessenten als die selbstwirtschaftenden Landwirte haben heutzutage an der objektiv

[1]) Vgl. § 7 IV; s. auch S. 13 Anm. 1.

[2]) mit Ausnahme der Fideikommisse.

[3]) Vgl. den Aufsatz: „Zur Frage der Konkurrenzfähigkeit von Groß-, Mittel- und Kleinbetrieb in der Landwirtschaft" von Dr. Hoch, Landw. Jahrbücher Bd. 36 Heft 1 von 1907: „Es genügt nicht mehr, daß der Landwirt seinen Betrieb zu leiten versteht, nein, Landwirt und Kaufmann muß er unter fleißiger Benutzung des Rechenstiftes und durch Ausnutzung der Konjunkturen den höchsten Reingewinn zu erringen suchen."

Digitized by Google

richtigen Bewertung des Grundbesitzes ein Interesse[1]). Die städtische Entwicklung führt auch dahin, daß immer mehr Landwirte in der Nähe der Städte und Industrien den landwirtschaftlichen Beruf ganz oder zum Teil aufgeben und sich gewerblichen und städtebürgerlichen Berufen zuwenden, wo Verdienst und Vermögen überhaupt die Rolle spielt. Endlich ist die Besteuerung des Staates und der Kommunen, um sich bei den steigenden Aufgaben und den wachsenden Vermögensmassen ergiebiger und gerechter zu gestalten, immer mehr die Vermögenswerte, auch die der Grundstücke, zu ergreifen bestrebt, so in der Ausbildung der Ergänzungs- und der Erbschaftssteuer[2]), der Grundsteuer nach dem gemeinen Werte, der Umsatzsteuer im Falle des Besitzwechsels, der Wertzuwachssteuer nach Maßgabe der jährlichen oder mehrjährigen Wertsteigerung, die alle den gemeinen Wert zur Hauptgrundlage nehmen. Diese Entwicklung beweist, daß es nicht mehr tunlich ist, dem Ertragswerte bei der Bewertung der ländlichen Grundstücke *grundsätzlich* einen Vorrang zuzuweisen. Dieser kommt vielmehr aus begrifflichen[3]) und praktischen Gründen dem *gemeinen Werte* zu. Inwieweit historisch noch der Ertragswert für maßgebend erklärt ist, so im Gebiete des Preußischen Allgem. Landrechts bei Abschätzung von Höfen und Gütern[4]), beim Anerbenrecht[5]), bei der Besteuerung der dauernd dem Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundstücke[6]), und inwieweit dies für die Zukunft

---

[1]) Vgl. S. 10.

[2]) S. bei Anm. 2 S. 10.

[3]) S. S. 11, 15.

[4]) Vgl. S. 4 und § 11 I.

[5]) Vgl. § 10 zu 3, § 11 II, III.

[6]) Die fortschreitende in etwa noch im Kampf befindliche Entwickelung wurde in Preußen namentlich gekennzeichnet durch die Verhandlungen über die Novelle vom 19. Juni 1906 zum Ergänzungssteuergesetz. Damals hat der Finanzminister den Antrag des Grafen Praschma, den Wert der

Digitized by Google

annehmbar erscheint[1]), ergibt die Darstellung im Teil II und III. Jedenfalls gibt die Ertragswertsberechnung noch eine Methode ab zur Ermittelung des gemeinen Wertes der Grundstücke (§ 3).

## IX.

Hiernach widerlegen sich die häufig auch in der neueren landwirtschaftlichen Literatur[2]) auftretenden Ausführungen von dem grundsätzlichen Vorrange des Ertragswertes bei der Be-

---

dauernd dem Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundstücke bei der Ergänzungssteuerveranlagung nach dem Ertragswert schätzen zu lassen, als unannehmbar erklärt und die konservative Partei dem zugestimmt, so daß es bei dem Kommissionsbeschlusse verblieben ist, wonach bei Einschätzung von Grundstücken, deren nachhaltiger Wert bedingt ist durch ordnungsmäßige land- oder forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, der Wert nach dem Verkaufswert und den Pachtpreisen zu bemessen ist, welche sich aus den Grundstücken gleicher Art nach dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre ermitteln lassen. Die Verkaufswerte entsprechen dem gemeinen Werte, die Pachtpreise dem Ertragswerte. Für den Fall, daß beide inhaltlich voneinander abweichen, ist im Gesetz keine Lösung gegeben. Über die Unvereinbarkeit beider Maßstäbe an sich vgl. Fuisting Bd. 2 S. 57. Der Ertrag kann nur als Hilfsmittel zur Ermittelung des gemeinen Wertes dienen (s. die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes bei Fuisting Bd. 2 S. 62). Beim Kreis- und Provinzialabgabengesetz vom 23. April 1906 und beim Reichserbschaftssteuergesetz § 16, Anlage 4 des Reichsgesetzes vom 3. Juni 1906 ist dagegen bestimmt, daß bei Bewertung der dauernd für land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bestimmten Grundstücke der nachhaltige Reinertrag zugrunde gelegt werden soll. Gleichwohl kann bei der eigentümlichen Gestaltung des Kreisabgabenrechts der Ertragswert als Veranlagungsmaßstab einer Kreisgrundwertsteuer nicht praktisch in Betracht kommen, sondern nur der gemeine Wert (s. den Kommentar zum Kreis- und Provinzialabgabengesetz von Freund, Berlin 1907 S. 48, 53); vgl. unten § 10 zu 5 und Anm.

[1]) S. § 11.

[2]) S. u. a. v. d. Goltz, Taxationslehre, 3. Aufl. S. 393, 655 und in dem S. 2 Anm. 2 zitierten Aufsatz, Werner, Abgekürztes Abschätzungsverfahren bei der Bewertung von Landgütern (s. Mitteil. der deutschen Landwirtschaftsgesellschaft Stück 7 vom 10. April 1899), Westfälischer landw. Taxator S. 12 [obwohl er S. 28, 30 die Ertragstaxe als praktisch

Digitized by Google

wertung. Unhaltbar ist namentlich die darin hervortretende Auffassung, daß der Ertragswert den eigentlichen, wahren und dauernden[1]) Wert der Grundstücke darstelle, was darüber hinausreiche, zweifelhafte oder fiktive Werte seien, daher der Ertragswert vom Standpunkte der Kreditpolitik die praktische Verschuldungsgrenze und vom Standpunkte der Sozialpolitik (Anerbenrecht) der Wertmaßstab beim Besitzübergang sein müsse. Dies widerlegt sich schon dadurch, daß der Ertragswert kaum geringer veränderlich ist als der gemeine Wert; man denke nur an die Veränderlichkeit des Kulturzustandes, der Gebäude und des Inventars, der Vieh- und Getreidepreise, die sowohl den Ertragswert als den gemeinen Wert entscheidend beeinflussen. Es steckt ja auch schon in den Getreide- und Viehpreisen das Element des Verkehrs, des Angebotes und der Nachfrage, das nicht selten den vergleichsweisen inneren (Nahrungs-) Wert überschreitet und sich nach den Bedürfnissen des Marktes richtet. Das gleiche gilt auch für die Pachtpreise, die ebenfalls viel von der Konjunktur, nicht allein vom Wirtschaftsergebnis abhängen. Einen dauernden Wert gibt es überhaupt nicht (vgl. S. 10). Zudem kann der objektive Wert des Grundbesitzes nicht vorzugsweise vom Standpunkte der Sozialpolitik, der wünschenswerten Erhaltung der Landwirte und ihrer Familien im Besitze und der dadurch bedingten Kreditpolitik und Anerbengesetzgebung beurteilt werden. Vielmehr ist zunächst dem Standpunkte des freien Eigentümers Rechnung zu tragen, der nicht mehr an die Scholle und Wirtschaft gebunden ist, sondern in absolut freier Weise nach eigenen

---

undurchführbar ablehnt], die Zitate von Miaskowski und Miquel in Schönbergs polit. Ökonomie Bd. 1 S. 168, Buchenberger, Agrarwesen und Agrarpolitik S. 128, 132, wo der Ertragswert oder die Pachtrente als Schranke der Beleihung betrachtet, aber vergessen wird, daß nicht einmal das staatliche gemeine Erbrecht hiervor halt macht, vgl. § 66 unten.)

[1]) Vgl. v. d. Goltz, Taxationslehre, 3. Aufl. S. 382, 386.

Digitized by Google

Interessen die in seinem Grundbesitze steckenden Wertselemente bestmöglich zu verwerten trachtet. Weil durchweg kein Landwirt sich in der Ergreifung einer anderen Nutzungsart als der landwirtschaftlichen zu Ackerbau und Viehzucht (s. S. 15) beschränkt wissen will[1]), kann auch für den Landwirt der aus Ackerbau und Viehzucht resultierende Ertragswert nicht als der objektive, grundsätzlich geltende Wert erscheinen, noch weniger alles, was den Ertragswert übersteigt, als fiktiv gelten. Zudem kann auch in Rücksicht auf die sonstigen am Grundbesitz beteiligten Interessenten (S. 10) und die gesamte Volkswirtschaft der Faktor des Verkehrs (Angebot und Nachfrage) nicht bei der Bewertung des Grundstückes ausgeschaltet werden. Ebensowenig ist es in der Volks- und Staatswirtschaft tunlich, beide Werte — den Ertragswert und den gemeinen Wert — als gleichberechtigt zu behandeln, ohne den einen dem anderen unterzuordnen. Man hätte sonst zwei objektive, wahre Werte oder richtiger gar keinen[2]). In der Staats- und Volkswirtschaft kann ein Maß mit doppeltem Boden nicht Anwendung finden, wohl eine verschiedene, vom Grundsatz abweichende Behandlung. Auch hier ist zu betonen, daß der gemeine Wert keine Spekulationsrücksichten[3]) nimmt,

---

[1]) Vom gemeinen Wert hat der Landwirt auch schon während seiner Besitzzeit Nutzen aus dem gesteigerten Real- und Personalkredit. Dieser ermöglicht ihm Verschaffung von Mitteln zum intensiveren Betrieb und zu Meliorationen. Ebenso kann er Parzellen, die hoch im gemeinen Werte stehen, z. B. Bauplätze, ohne Schädigung seiner Wirtschaft veräußern und sich so Mittel zum besseren Betriebe und zur Abfindung von Kindern verschaffen, ohne daß dadurch die Verschuldung der Wirtschaft herbeigeführt wird. Die Parzellenwirtschaften sind deshalb gegen die Gefahr der Verschuldung durch Erbgelder erheblich besser geschützt.

[2]) Man muß deshalb wohl oder übel Stellung nehmen, was Neumann in Schönbergs polit. Ökonomie Bd. 1 S. 168 hinausschiebt. Eine Stellungnahme erfordert schon die staatliche Pflege des Taxwertes (vgl. § 7 und 10).

[3]) Die Klagen über zu hohe, unsolide Gutspreise — vgl. den Auf-

Digitized by Google

sondern auf den wirklichen Ergebnissen des Gebrauches — nicht bloß zu Ackerbau und Viehzucht — und des Verkehrs beruht und daher aus der Annahme dieses Wertes für die Landwirtschaft und die Landwirte nichts zu besorgen ist, um so mehr, als alle sozialpolitischen Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft, namentlich in der Besteuerung und im Anerbenrechte, damit durchaus vereinbar sind, sich eben als berechtigte Besonderheiten darstellen [1]).

## § 2.

## Wesen der Taxe.

### I.

Taxe ist Schätzung oder Wertsbemessung [2]). Sie setzt voraus einen Gegenstand, hier ein Grundstück, und einen Maßstab, hergenommen aus gleichen oder gleichartigen Grundstücken. Alle Taxen wollen den Wert ermitteln, und es ist unrichtig und verwirrend, den Wertstaxen die Sicherheits-

satz: „Was lehren uns die dermaligen hohen Güter- und Grundstückspreise?" in der deutschen landw. Presse vom 23. September 1907 — können, da das Einzelinteresse sich nicht durch theoretische Erörterungen überwinden läßt, nur dann praktischen Erfolg haben, wenn tunlichst bald öffentliche Taxämter ins Leben treten, deren Taxen sich auf soliden Grundlagen (landw. Ertragsfähigkeit, allgem. Benutzungsfähigkeit, wirkliches Angebot und Nachfrage mit Ausschluß reiner preistreiberischer Spekulationstendenzen) aufbauen, so daß für alle davon abhängigen öffentlichen Verhältnisse (Kredit, Besteuerung, Anerbenrecht, Enteignung usw.) gesunde Preise gewahrt bleiben und die privaten Interessen daran ihren sicheren Rückhal haben.

[1]) Wegen der fortdauernden Bedeutung der Ertragsberechnung s. § 7 zu IV letzte Anmerkung.

[2]) Direkte Wertsfeststellung nach Maßgabe allgemein bekannter Verkehrspreise, wie bei Wertpapieren nach dem Kurswert an der Börse und bei Mobilien nach Marktpreisnotierungen usw., kommt bei Grundstücken nur ganz selten vor.

Digitized by Google

taxen als eine besondere Art gegenüberzustellen. Es gibt begrifflich nur Wertstaxen, und nach dem Werte richtet sich die Sicherheit [1]).

II.

Die Grundstückstaxe bezieht sich ihrem Gegenstande nach entweder auf eine oder mehrere einzelne Bodenparzellen oder einen Inbegriff von Grundstücken, eine Besitzung, z. B. eine Kathen-, Arbeiterstelle, ein Hof, ein Gut. Die hierfür gebrauchten Bezeichnungen Einzelschätzung und Gesamtschätzung sind fehlerhaft und verwirrend; nicht eine Methode, sondern der Gegenstand ist hier in Frage [2]).

III.

Eine Taxe, die von einem allgemeingültigen Standpunkte den objektiven Wert des Grundstücks bemessen will, kann sich gemäß § 1 nur auf den gemeinen Wert des Grundstücks richten.

---

[1]) Vgl. § 6. Die Ausführungen bei v. d. Goltz über Werts- und Sicherheitstaxen S. 383 usw. sind in dieser Beziehung unhaltbar, oder sie haben nur subjektive Bedeutung vom Standpunkt des Darleihers.

[2]) Die bezüglichen Ausführungen bei v. d. Goltz S. 392 Absatz 1 und 400 sind nicht haltbar. Da das Wesen eines Gutes nicht in einer Aneinanderreihung von Parzellen, Gebäuden usw. besteht, sondern, wie v. d. Goltz S. 393 gut darlegt, in ihrer Vereinigung zu einer einheitlichen Wirtschaftsorganisation, so ist eine Summierung von Taxwerten der einzelnen Bestandteile begrifflich mit einer Gutstaxe nicht gleichbedeutend, wenn man für diese auch den Weg durch die Einzelbewertung nehmen kann. Am besten fielen die Ausdrücke: Einzel- und Gesamtabschätzung; sie können jedenfalls nur bei der Gutstaxe nach dem Grundwerte die Stadien der Schätzung bezeichnen. Bei der Bewertung einer Einzelparzelle haben sie keinen Sinn. Man kann auch nicht, wie v. d. Goltz S. 384 usw., von „temporärer oder Wertstaxe", reden, als wenn es dauerhafte Taxen geben könne und die Sicherheitstaxe eine solche Dauertaxe darstelle. Man kann auch nicht sagen, daß Beleihungstaxen den Wert der Grundstücke „als Zubehör zu einer im ordentlichen Betrieb befindlichen Wirtschaft" darstellten, die anderen Taxen aber nicht (Tax-

Digitized by Google

Die Methode der Ermittelung des gemeinen Wertes ist nach der Natur der beiden Wertsfaktoren — Gebrauch und Verkehr — eine doppelte:

1. Man kann den gemeinen Gebrauch bei landwirtschaftlicher Benutzung zu Ackerbau und Viehzucht[1]), d. i. den gewöhnlichen landwirtschaftlichen Durchschnittsreinertrag zugrunde legen, dann durch Kapitalisierung den sogenannten Ertragswert ermitteln und von diesem aus durch weitere Abrundung nach Maßgabe der sonstigen Nutzbarkeit des Objekts (S. 15) zu dem gemeinen Werte gelangen. Diese Methode beruht darauf, daß bei ländlichen Grundstücken der landwirtschaftliche Reinertrag durchweg den Gebrauchswert am besten ausdrückt. Dies ist die Methode der Ertragswertsberechnung (Ertragstaxe).

2. Man kann Erfahrungssätze für die Werte nach den Ergebnissen des Verkehrs (Angebot und Nachfrage) anwenden. Da es aber für Besitzungen mit ihrer vielgestaltigen Zusammensetzung aus Grund und Boden, Gebäuden, Inventar, Nebenbetrieben, Holzbeständen usw. schwerlich jemals Einheitspreise zur Bemessung geben kann, so muß zunächst eine Zerlegung in ihre Bestandteile eintreten und auf der Grundlage der Einzelbewertung[2]) die Schätzung der Besitzung als Ganzes erfolgen. Dies ist die Methode der Grundwertsberechnung (Grundtaxe)[3]).

---

vorschriften der Gem.-Kommission Bromberg für Rentengüter S. 18). Jede objektive Taxe der Besitzung muß dies. Die Taxe der nackten Bestandteile ist etwas anderes; indes müssen beide in einem angemessenen Verhältnisse stehen.

[1]) mit geringen Nebenbetrieben usw.

[2]) Daher auch die unklare Bezeichnung „Einzelschätzung" für diese Methode. Die Bewertung des Einzelnen ist aber nicht entscheidend, sondern die Schätzung nach Verkehrspreisen (Grundpreisen).

[3]) Daß beide Methoden sich im gemeinen Werte vereinigen, darüber vgl. auch Neumann in Schönbergs polit. Ökonomie Bd. 1 S. 167.

Digitized by Google

## IV.

Taxe oder Schätzung ist die Wertsermittelung eines bestimmten Grundstücks oder einer landwirtschaftlichen Besitzung nach einem gültigen Maßstabe. Die Frage, auf welche die Taxe die Antwort gibt, geht dahin: Was ist das Grundstück unter Brüdern wert? Die Taxe verlangt also:

1. die Prüfung der wertbegründenden Eigenschaften des zu schätzenden Grundstückes, regelmäßig im Wege örtlicher Besichtigung und Prüfung;

2. die Kenntnis und Anwendung eines zutreffenden objektiven Maßstabes. Soll der Maßstab etwas Einheitliches und Festes gewinnen, so kann nur auf den gemeinen Wert zurückgegriffen werden (vgl. § 1)[1]. Der Maßstab wird im übrigen aus der Kenntnis und Betrachtung gleichartiger Grundstücke hergenommen[2]. Es genügt eine wesentliche Gleichartigkeit, d. h. eine derartige Übereinstimmung in den wesentlichen Eigenschaften, daß eine Ausgleichung wegen der minder wesentlichen Verschiedenheiten durch entsprechende Ab- und Zurechnung erfolgen kann. Die wesentliche Gleichartigkeit muß eine zeitliche, örtliche und sachliche sein.

a) Die zeitliche Gleichwertigkeit erfordert, da der

---

[1]) Der frühere Maßstab des Grundsteuerreinertrages ist einerseits mangels Erneuerung vielfach veraltet, d. h. er steht mit der Wirklichkeit (vgl. S. 14) in starkem Gegensatz. Aber auch an sich liegen in ihm zwei Bedenken: Der Ertrag ist nicht bemessen nach der jedesmaligen Besitzung, sondern nach den Parzellen, und das ist eine sehr ungenaue Abstraktion; zweitens bedarf es zur Gewinnung eines absoluten Wertes der Kapitalisierung, und hierin liegen weitere Bedenken und Ungenauigkeiten (vgl. § 3 IV). Daß seinerzeit der Grundsteuerreinertrag der Parzellen als Maßstab gewählt wurde, hatte auch Verwaltungszwecke (Statistik der Bodenverhältnisse) und stand im Einklang mit der Kontingentierung der Grundsteuer im Staat; für die Unterverteilung genügte auch ein ungenauer Maßstab, der verhältnismäßig rasch und sicher zu beschaffen war.

[2]) Die Darstellung folgt hier den mustergültigen Ausführungen bei Fuisting Bd. 2 S. 64.

Digitized by Google

gegenwärtige Wert gefunden werden muß[1]), die Berücksichtigung solcher Verhältnisse und Preise, die der Gegenwart möglichst nahe liegen. Bei zeitlichen Schwankungen schließen die neueren Umstände und Preise die älteren, der Vergangenheit angehörigen aus[2]). Wieweit in die Vergangenheit zurückgegriffen werden kann, ist eine Frage des Einzelfalles. Ein fester Zeitraum läßt sich allgemein hierfür nicht bestimmen[3]).

b) In Hinsicht der örtlichen Gleichartigkeit können nur solche Umstände und Preise berücksichtigt werden, die den örtlichen Wert zum Ausdruck bringen. Der gemeine Wert der an den Ort gebundenen Grundstücke kann sich je nach der Örtlichkeit in sehr verschiedener Höhe bilden. Je nach der Belegenheit der Grundstücke in den vom Verkehr begünstigten oder vernachlässigten Gegenden des platten Landes, der Städte und ihrer Umgebung usw. ist, wie der Nutzungsbetrieb und Verkehr ein mehr oder minder vielseitiger und ergiebiger, so auch die Preisbildung höher oder niedriger. Wollte man ohne Rücksicht auf diese Verschiedenheiten Erträge und Preise aus größeren Bezirken sammeln und hieraus den Durchschnitt ziehen, so würde man einen von der willkürlichen Abgrenzung dieser Bezirke abhängigen Durchschnittswert finden, nicht aber den allein maßgebenden Lokalwert treffen, und nur dieser kann in Betracht kommen, da die Belegenheit des Grundstücks an erster Stelle zu seinen objektiven Eigenschaften

---

[1]) S. S. 14.

[2]) So kann man z. B. nicht die Dreifelderwirtschaft der Bequemlichkeit der Schätzung wegen noch voraussetzen, wo sie nicht mehr besteht. Vgl. hierzu v. d. Goltz 3. Aufl. S. 540, wobei alle Ausführungen den Mangel haben, daß sie von der Gemeinüblichkeit der Wirtschaft absehen zu können vermeinen.

[3]) Das Ergänzungssteuergesetz in der Fassung vom 19. Juni 1906 sieht im § 11 die Wertsbemessung nach den Verkaufswerten und Pachtpreisen vor, welche sich für Grundstücke gleicher Art nach dem Durchschnitte der letzten zehn Jahre ermitteln lassen.

Digitized by Google

gehört. Man wird also bei der Bewertung von Grundstücken vorzugsweise auf die Zustände und Preise aus der nächsten oder näheren Umgebung angewiesen sein und erst beim Fehlen solcher die weitere Umgebung berücksichtigen dürfen, alsdann aber solchen Verschiedenheiten, welche nach wirtschaftlichen Erfahrungen die Wertsbemessung in lokaler Beziehung zu beeinflussen pflegen, Rechnung tragen müssen.

c) Die Rücksicht auf sachliche Gleichartigkeit beschränkt die Benutzung der vergleichsweise anzuwendenden Zustände und Preise auf solche wirtschaftliche Einheiten, welche in ihrer Art und Beschaffenheit, ihren „objektiven Eigenschaften" wesentlich übereinstimmen und deshalb denselben Voraussetzungen der Wertsbemessung unterliegen. Für einzelne selbständige Parzellen, für klein-, mittel- und großbäuerliche Besitzungen, für große Güter und Herrschaften erfolgt die Wertsbemessung nach so verschiedenen wirtschaftlichen Rücksichten, daß für die verschiedenen Abstufungen die Einheitlichkeit und Gleichmäßigkeit und hiermit die Möglichkeit der Vergleichung mehr oder minder ausgeschlossen ist.

Welche einzelnen Gruppen in Betracht kommen, richtet sich nach den lokalen Verhältnissen. Der gemeine Wert einer Besitzung aus einer jeden besonderen Gruppe kann nur nach den Verhältnissen und Preisen für Besitzungen derselben Gruppe erkannt werden. Nur beim Mangel solcher Grundlagen würde auf Umstände und Preise der nächststehenden Gruppen unter Berücksichtigung der Verschiedenheiten und unter Ausgleichung in der Bewertung zurückgegangen werden dürfen.

d) Den individuellen Verschiedenheiten des zu bewertenden Objekts und der zur Vergleichung herangezogenen, für welche Normen vorhanden sind, muß bei der Bewertung überall durch entsprechende Ab- und Zusetzungen Rechnung getragen werden. Derartige Ausgleichungen dürfen aber nur wegen bestimmter sachlicher Verschiedenheiten erfolgen.



Digitized by Google

Dagegen sind Ab- und Zusetzungen aus rein subjektiven Erwägungen gänzlich ausgeschlossen. Noch weniger können Zusetzungen wegen solcher Verschiedenheiten gestattet sein, welche für den Besitzer einen *außerordentlichen*[1]) Wert zu begründen geeignet sind.

Werden diese Verschiedenheiten aber sehr erheblich, so daß aus den zum Vergleiche herangezogenen Grundstücken keine Norm mehr gewonnen oder diese nicht mehr angemessen auf das zu schätzende Objekt angewandt werden kann, so fehlt die sachliche Gleichartigkeit. Wollte man auf so verschiedenartige Objekte gleichwohl zwangsweise einen hergebrachten Maßstab anwenden, so wird er zum Bette des Riesen Prokrustes. Schließlich freilich ist, wo keinerlei Maßstab mehr zureicht und doch eine Schätzung unentbehrlich erscheint, nur noch durch schiedsrichterlichen Ausspruch erfahrener Sachverständigen zu schätzen.

## V.

Die Taxe des gemeinen Wertes ist seiner Natur nach Ergebnis sachverständiger Ermittelung. Die Wichtigkeit und Schwierigkeit der Grundstückstaxen erfordert allgemeine Regeln, Taxgrundsätze oder Taxvorschriften, die von einer Taxaufsichtsbehörde im Vereine mit erfahrenen Taxatoren aufgestellt werden müssen. Sie beziehen sich teils auf die wissenschaftlich-praktische Methode der Taxen, teils auf die Sätze, die für Zahl, Maß und Preis der landwirtschaftlich wichtigen Wertsgegenstände anzusetzen sind. Es kann z. B. den Einzeltaxatoren nicht schlechtweg überlassen werden, ob sie nach der Ertragswerts- oder der Grundwertsberechnung oder nach beiden den Wert ermitteln sollen, ob und wie sie bei einer Differenz beider einen Mittelwert gewinnen, ob und wie sie die Gutsgebäude, das Inventar, sowie die Vorräte und Nebenbetriebe

[1]) Vgl. S. 12.

Digitized by Google

veranschlagen und mit dem Gutswert in Verbindung setzen sollen, welche Steuern und Abgaben sie in Rechnung stellen, welchen Kapitalisierungsfaktor sie bei Gefällen und Abgaben, ferner bei Kapitalisierung des Gesamtreinertrages anwenden sollen. Hier bedarf es klarer auf wissenschaftlicher Grundlage beruhender Grundsätze, die aber beim Fortschreiten der wissenschaftlichen Erkenntnis nicht gesetzlich festgelegt werden sollten[1]). Es bedarf ferner einer praktischen Methode der Taxe, die möglichst einfach, übersichtlich und prüfbar ist; wünschenswert sind auch Schemata und Formulare. Aber alle diese Grundlagen müssen, ohne der Festigkeit zu entbehren, nicht zu starr und unveränderlich bleiben; sie müssen periodisch einer Überprüfung unterliegen. Ähnlich ist es mit den anzuwendenden Sätzen. Um der Willkür Zaum anzulegen, bedarf es mehr oder minder der Fixierung fester Sätze als *Normen* oder der Aufstellung von Tarifen, so bei der Einschätzung des landwirtschaftlichen Bodens nach seiner Ertragsfähigkeit[2]), oder es bedarf der Fixierung von Maximal- und Minimalsätzen, zwischen denen sich die Taxatoren in gleitender Skala bewegen können. Immer muß das Ziel der Taxe, den gemeinen Wert in jedem Zeitpunkte richtig festzustellen, entscheidend sein zwischen der Strengheit der Regeln und der notwendigen Freiheit der Taxatoren[3]). Je starrer die Regeln, Sätze und Tarife, um so eher ist zu erwarten, daß sich die Ergebnisse solcher Taxvorschriften vom gemeinen Werte entfernen und dadurch zu wirtschaftlichen Schäden führen.

Den Gegensatz hierzu bilden obrigkeitlich oder durch

[1]) wie es z. B. die Preuß. Allgem. Gerichtsordnung Teil II Tit. 6 getan hat. Dies geht auch nicht mehr wegen der provinziellen Verschiedenheiten.

[2]) Vgl. § 4 II.

[3]) Wo sich z. B. direkte Verkehrs- oder Marktpreise unzweifelhaft ergeben, müssen sie vor allen hergebrachten Tarifpreisen Geltung gewinnen.



Digitized by Google

Statuten usw. *festgelegte Taxen*. Ein Teil der hier bestehenden Vorschriften ist im bewußten Gegensatz zum gemeinen Werte geschaffen, so die in den Anerbengesetzen geregelten Taxen der Landgüter, deren Ergebnis man *Anrechnungswert* benennt[1]), ferner die Steuergesetze, die mit dem Zwecke der sozialpolitisch wichtigen Erleichterung der Landwirte bei dauernd land- und forstwirtschaftlich benutzten Grundstücken den *Ertragswert* der Besteuerung zugrunde legen[2]). In an deren Fällen beruhen solche Anordnungen auf bevormundenden Leitsätzen früherer Zeiten, so § 12 Tit. 6 Teil II der Preußischen Allgem. Gerichtsordnung mit seinem Zwange, alle zur gerichtlichen Taxation gelangenden Taxen im Werte von über 15000 Mk. nach dem Ertragswerte schätzen zu lassen. Hierher gehören endlich alle *Taxvorschriften der Landschaften* und Kreditinstitute, die starre Grenzen der Bodenpreise, der Zuschläge, des Kapitalisierungszinsfußes usw.[3]) ziehen. Man kann dies diesen Instituten nicht verargen, sie mußten das behördlich ungeregelte Taxwesen überhaupt erst in Gang bringen und richteten es ihren Beleihungszwecken entsprechend ein. Sie müssen sich aber stets bewußt bleiben, daß sie mit solchen in Zwangsgrenzen festgelegten Taxen in den verschiedenen Zeiten und Gegenden wohl oder übel mit dem gemeinen Werte in Gegensatz geraten und damit leicht private und volkswirtschaftliche Interessen schädigen. Dem

---

[1]) durchweg das 25fache des in bestimmter Weise ermittelten Reinertrages, s. Gesetz vom 8. Juni 1896 betr. das Anerbenrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern § 17, Gesetz betr. das Anerbenrecht in Westfalen § 25 und die sonst geltenden Landgüterordnungen. Vgl. auch die §§ 1515, 2049, 2312 BGB. und Art. 83 Preuß. Ausf.-Gesetz zum BGB. (§ 11 zu III dieses Buches).

[2]) S. S. 13 Anm.

[3]) Auch die des Preuß. Ausf.-Gesetzes zum BGB. § 83, wonach der in dem BGB. bezeichnete Ertragswert stets das 25fache des Reinertrages sein soll.

Digitized by Google

Bedürfnisse höherer Entwicklung entsprechen starre Schranken nicht, weil sie die allgemeine Bewertbarkeit und Kreditfähigkeit des Besitztums leicht zugunsten spezialgeschäftlicher Sicherheit verdunkeln.

Alle solche Festlegungen des Wertes bewirken Wertstufen gegenüber dem gemeinen Wert, so z. B. der Anrechnungswert, der Sicherheitswert, der Ertragswert, während der gemeine Wert keinerlei Stufen hat. Das Bedenkliche solcher Stufenbildungen liegt darin, daß sie als obrigkeitliche Taxen leicht mißverständlich mit dem gemeinen oder wahren Werte identifiziert werden und, weil sie der Regel nach unter dem gemeinen Werte stehen, diesen herabdrücken müssen. Über dem gemeinen Werte steht in der Regel der Enteignungswert; hier wird der Standpunkt des abtretenden Eigentümers zum Zweck einer reichlich bemessenen Entschädigung in Betracht gezogen und hat deshalb nicht als gemeiner Wert zu gelten [1]).

## VI.

Die Taxe erfordert eine wohldurchdachte übersichtliche Darstellung der Schätzungsergebnisse, so daß sie durch die Art der Zusammenstellung und Begründung überzeugend wirkt. Da es bei der Schwierigkeit der Sache nicht allgemein möglich ist, vollen überzeugenden Beweis der Richtigkeit der Taxe zu liefern, auch ein großer Teil der Interessenten weder Zeit noch Fähigkeit hat, sich diesen Beweis beibringen zu lassen, so ist ein autoritatives Ansehen der Taxen durch behördlich garantierte Auswahl der Taxatoren unentbehrlich. Das Ansehen der Taxatoren muß Mängel und Bedenken der Begründung zu decken in der Lage sein. Hierin liegt das schiedsrichterliche

[1]) Vgl. über die Frage, ob der Enteignungswert als außerordentlicher im Sinne des Preuß. ALR. zu gelten habe und wie er nach objektiven Rücksichten zu bemessen sei, Eger Enteignungsgesetz, S. 125—158. Vgl. § 10 zu IV dieses Buches.

Digitized by Google

Moment der Taxen, und folgt daraus die Notwendigkeit der behördlichen Regelung der Auswahl und Ausbildung der Taxatoren und ihrer Organisation.

VII.

Ihrer Natur nach ist übrigens die Taxe lediglich ein Gutachten berufener Sachverständigen; wie weit sie bindend sein soll, hängt von den Bestimmungen der einzelnen Rechtsmaterien ab, welche auf der Taxe fußen. Vgl. § 10 zu III.

## § 3.

## Weg der Ertragswertsberechnung.

I.

Ertragswert ist derjenige Wert, der durch Kapitalisierung des landwirtschaftlichen[1]) Reinertrages gewonnen wird. Der Reinertrag wird aus dem Geldwerte der Roherträge unter Abzug der Produktionskosten ermittelt. An sich erscheint diese Methode überall, wo man von jährlichen oder periodischen Erträgen[2]) reden kann, wohl berechtigt, um dadurch zum gemeinen Werte zu gelangen; denn der Reinertrag aus der landwirtschaftlichen Benutzung ist zweifellos im Leben und Verkehr noch eine der Hauptgrundlagen des Wertes des ländlichen Grundbesitzes überhaupt, wenn auch bei der Lage unserer wirtschaftlichen Entwicklung nicht mehr die einzige[3]).

[1]) oder forstwirtschaftlichen. Bescheidener Garten-, Obst- und Weinbau ist einbegriffen. Vgl. § 2049 BGB.: Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrage, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann.

[2]) So auch bei städtischen bebauten Grundstücken, wo der Mietswert dem Ertragswerte entspricht, der sogenannte Bauwert (oder auch Realwert, Substanzwert) dem Grundtaxwerte.

[3]) Vgl. § 1 S. 17.

Digitized by Google

## II.

So einfach und richtig es in der Taxlehre erscheint, die Ermittelung des gemeinen Wertes auf den Ertragswert aufzubauen, um so schwieriger ist es in der Praxis. Das Grundstück ergibt nicht von selbst einen Ertrag, sondern nur unter Voraussetzung einer Wirtschaft, in welcher durch Aufwendung von Kapital (im weitesten Sinne genommen) und Arbeit dem Grundstück Erträge abgewonnen werden. Die Wirtschaft setzt ihrem Wesen nach einen Wirtschaftsplan voraus, der vornehmlich das Verhältnis zwischen Ackerbau und Viehzucht bestimmt; der Ackerbau verlangt dann einen besonderen Fruchtfolgeplan. Die Roherträge und die Wirtschaftskosten können nur unter der Voraussetzung eines solchen Wirtschaftsplanes bemessen, insbesondere kann der Rohertrag der verschiedenen Ackerklassen nur unter Voraussetzung einer bestimmten Fruchtfolge und einer gewissen Stärke der Düngung nach der Erfahrung angegeben werden[1]). Da der sichere Ansatz von Roherträgen und Wirtschaftskosten nur nach dem Maßstabe gleichartiger Wirtschaften erfolgen kann, so muß der Wirtschafts- und Fruchtfolgeplan des zu schätzenden Gutes mit dem der gleichartigen Wirtschaften, aus denen der Maßstab genommen wird, im wesentlichen gleichartig sein[2]). Dasselbe gilt des weiteren für die Aufwendungen in Kapital und Arbeit. Wo der Wirtschafts- und Fruchtfolgeplan gemeinüblich, die Aufwendungen in Kapital und Arbeit einfach und herkömmlich und daher leicht zu veranschlagen sind, hat die Ertragsberechnung noch ihren gesicherten Boden; sie verliert denselben immer mehr, je weiter sich der Wirtschafts- und Fruchtfolgeplan und die Aufwendungen von Kapital und

---

[1]) Vgl. u. a. Öſten, Techn. Instruktion für die Auseinandersetzungskommission der Provinz Sachsen, S. 42.

[2]) Vgl. S. 33.

Digitized by Google

Arbeit nach der Verschiedenheit der Lage und Konjunktur des Grundstücks, des Vermögens, der Neigung, der Vorbildung und der Geschicklichkeit des Wirtschaftsleiters individuell gestalten und so der Maßstab verloren geht. Hier gibt zwar die Wirtschaft einen vielleicht hohen Ertrag, derselbe kann auch bei guter Buchführung exakt und durchschnittlich festgestellt werden. Dieser ist aber wegen seiner individuellen Faktoren nicht geeignet, dem gemeinen Werte des Grundes und Bodens als Unterlage zu dienen[1]). Auch von einem gemeingewöhnlichen Gebrauchs- oder Ertragswerte kann man hier nicht reden.

Dies zeigt sich im einzelnen wie folgt:

1. Die Ertragswertberechnung ist nicht wohl anwendbar bei Hofraum- und bei Ackerparzellen. Bei ersteren ergibt sich dies von selbst. Für eine einzelne Ackerparzelle ist es durchweg nicht möglich, einen gemeinüblichen Wirtschaftsplan aufzustellen[2]). Wollte man sie aber etwa als Teil einer größeren Wirtschaft betrachten und schätzen, so ist man in Verlegenheit, in welcher sie zur richtigen Bemessung des gemeinen Wertes gedacht werden soll: in der bisherigen, in der künftigen, in die sie etwa übergehen soll, oder in keine von

---

[1]) Vgl. Monteton, Anleitung zu landw. Veranschlagungen, Berlin 1856, S. 8: „Der gemeine Wert hängt unzweifelhaft von dem Nutzen ab, den der Acker bei der in jeder Gegend üblichen Wirtschaftsart gewährt und welcher als die konstante Rente des Bodens erachtet wird."

[2]) So auch v. d. Goltz, Taxationslehre, 3. Aufl. S. 540, wo die Schwierigkeiten deutlich hervorgehoben sind, namentlich die Anrechnung der Viehhaltung. Die geradezu großartige Umständlichkeit und Unsicherheit einer Ertragstaxe für eine einzelne Ackerparzelle, womit sich v. d. Goltz auf 27 Seiten beschäftigt, zwingen schon, die Methode hier fallen zu lassen. Ähnliches gilt für die Reinertragsberechnungen in den jetzt veralteten sogenannten technischen Instruktionen der Generalkommissionen, die durchweg von der Dreifelderwirtschaft ausgehen. Dies ist heute nicht mehr möglich (vgl. S. 32 Anm. 2).

Digitized by Google

beiden und einer dritten? Und doch ist es für ihren Reinertrag von maßgebender Bedeutung, in welchen Betrieb sie gedacht wird, einen klein-, mittel-, großbäuerlichen oder einen Gutsbetrieb[1]). Jedenfalls müßte aber, wenn man von einer bestimmten Wirtschaft ausgeht, der Ertrag der ganzen Wirtschaft ermittelt und anteilig auf die Parzelle verteilt werden. Nach welchem Maßstabe? Alles dieses gibt unlösliche Schwierigkeiten oder haltlose Taxen, die richtiger aufgegeben werden. Will man aber neben ziemlich willkürlicher Annahme eines Wirtschafts- und Fruchtfolgeplanes noch, wie es bei v. d. Goltz S. 555 erörtert wird, sämtliche Wirtschaftskosten nach einem Prozentsatze des Rohertrages veranschlagen oder den Boden gleich nach einem Klassentarife der Reinerträge einschätzen[2]), so entfernt man sich um so mehr von einer Ertragsberechnung und begnügt sich mit wenigen tarifmäßigen Sätzen, ein Weg, der dann in der Methode der Grundwertstaxe[3]) nach Maßgabe einer tarifmäßig dargestellten Ertragsfähigkeit oder auch ohne diese seine letzten Folgerungen nimmt.

Günstiger ist die Lage für die Ertragstaxe meist bei einer Wiesen-, Weide- oder Holzungsparzelle[4]). Hier ist es, wenn man die Kulturart und den hergebrachten Nutzungsbetrieb als allgemeingültig und dauernd betrachten kann, mindestens nicht ausgeschlossen, die Roherträge und die Produktionskosten ohne Rücksicht auf eine besondere zugehörige Wirtschaft nach gemeinüblichen Sätzen zu veranschlagen.

2. Bei ganzen ländlichen Besitzungen (Kathenstelle, Hof, Gut) ist unter rein ländlichen Verhältnissen mit einfacher gemeinüblicher Wirtschaftsart die Ertragswertberechnung noch

[1]) Vgl. den S. 23 Anm. 2 angeführten Aufsatz.
[2]) wie z. B. beim Grundsteuerreinertrage.
[3]) S. § 4.
[4]) Wegen der Holzparzellen vgl. noch unten § 7 II, 1.

Digitized by Google

von Bedeutung. Bei höher entwickelten Verhältnissen wird oft unsicher:

a) der Wirtschaftsplan, inwieweit der Betrieb auf Ackerbau oder auf Viehzucht (Nutzvieh, und zwar Zuchtvieh, Mastvieh, Milchvieh, Schweine, Schafe oder bloß Zugvieh) zu richten ist;

b) welcher Fruchtfolgeplan beim Acker anzunehmen ist. Die erfahrungsmäßigen Roherträge der einzelnen Ackerklassen beruhen auf einer festen Fruchtfolge und einer regelmäßigen, vornehmlich aus der eigenen Viehhaltung entnommenen Düngung. Wird eine abweichende Fruchtfolge gewählt, so schwanken schon an sich die Erfahrungssätze. Die Stärke der Düngung hängt ab vom Düngervorrat, dieser vom Viehstand, dieser vom Futtervorrat, dieser vom Ertrage der Wiesen und der Futterfelder, dieser wieder vom Wirtschafts- und Fruchtfolgeplan. Besteht für diesen keine Regel, so kann also auch die Düngung nicht bemessen werden, und so schwanken auch deshalb die Roherträge des Ackers. Ähnlich liegt es bei der Art der Viehhaltung und Viehverwertung;

c) das anzunehmende Betriebskapital, stehendes (Inventar, d. i. Vieh und Geräte) und umlaufendes (Geld und Vorräte). Dieses richtet sich bei normaler Ertragswertermittelung nach dem Wirtschafts- und Fruchtfolgeplan[1]).

---

[1]) Die treffliche Darstellung bei v. d. Goltz, 3. Aufl. S. 257, gipfelt darin, daß das stehende Betriebskapital (Zugvieh, Nutzvieh, Maschinen, Geräte) im wesentlichen ein gegebenes sei(?) und das umlaufende (bares Geld und Vorräte, nicht aber Einsaat und Bestellung) 1/3—1/2 des stehenden — ersteres bei schnellem, letzteres bei langsamem Verkauf — ausmache, hält aber für spezielle Verhältnisse eine eingehende Rechnung über den wirklichen Bedarf für nötig(!). S. 285: Zuerst müsse das lebende Inventar festgestellt werden, das tote mache 1/3—1/2 des lebenden aus. Als umlaufendes Betriebskapital würde in der Regel 33—50 % des stehenden, 50 bis 75 % des Viehkapitals genügen. Welche Differenzen! Vgl. hierzu Quante in den landw. Jahrbüchern Bd. 31 (1902) S. 621 und in der landw. Presse Nr. 52 vom 29. Juni 1907, sowie den S. 23 Anm. 3 angeführten

Digitized by Google

In neuerer Zeit bestimmt nicht selten das vorhandene oder geliehene Barkapital des Wirtschaftsleiters den Wirtschaftsplan und die Betriebsweise. Hierbei wird dann der Zukauf von Futtermitteln und künstlichen Düngemitteln[1]), der Ersatz von Arbeitspersonal und Zugvieh durch Maschinen, die Einrichtung von Nebenbetrieben u. a. so erheblich und individuell vorgenommen, daß ihr wirtschaftlicher Erfolg nicht mehr vom Standpunkte des gemeinen Wertes beurteilt werden kann, auch dann nicht, wenn das Resultat in exakter Buchführung nachgewiesen wird.

d) das auf die Wirtschaftsleitung zu rechnende Entgelt. Wie jede Arbeit, so verlangt auch die Wirtschaftsleitung des kleinen wie großen Betriebes ihr Entgelt. Bei jedem mehr als tagelöhnermäßig gehobenen Hof- und Gutsbetrieb, wenn ihn auch der Eigentümer selbst führt, muß ein der Bezahlung der Leiter gleichbedeutender landwirtschaftlicher oder gewerblicher Unternehmungen entsprechender Betrag angerechnet werden. Die Schätzung dieses unterliegt praktischen Schwierigkeiten um so mehr, als vorwiegend Eigentümer und Pächter selbst wirtschaften und diese in landwirtschaftlich ungünstigen Zeiten sich mit gar keinem oder einem ganz geringen Entgelt begnügen, in günstigen Zeiten einen erheblichen Unternehmergewinn ziehen. Was ist hier als normal zu rechnen, insbesondere auch in Rücksicht auf das Entgelt durch standes-

---

Aufsatz von Hoch, auch die bei v. d. Goltz S. 294 zitierten Werke. Das hier gebotene Material bestätigt die Bemerkung von v. d. Goltz, daß die Lehre vom umlaufenden Betriebskapital noch wenig ausgebildet sei und noch große Meinungsverschiedenheit, bei vielen Unklarheit herrsche. Bei der fortschreitenden Individualisierung der Betriebe verspricht es schwerlich viel Erfolg, weitere Untersuchungen hierüber anzustellen, so wenig wie über das Betriebskapital in gewerblichen Betrieben.

[1]) Jedermann weiß, wie sehr in den letzten Jahrzehnten die früher als unüberbrückbar gehaltenen Unterschiede zwischen leichten und schweren Böden durch künstlichen Dünger verrückt sind.

Digitized by Google

gemäße Wohnung und Haushaltung (freie Station) des Wirtschaftsleiters und bei gesteigerter geistiger Arbeit? Die Frage ist um so wichtiger, als infolge höherer Anrechnung dieses Faktors der auf den Grund und Boden zu rechnende Ertrag sinken muß, hierbei aber der Eigentümer meistens die Minderbewertung seiner Arbeit der Minderbewertung seines Besitztums vorzieht[1]).

Schon Thaer, Grundsätze der rationellen Landwirtschaft, Bd. I S. 83, weist auf die Mangelhaftigkeit des Ertragsanschlages hin, die schon daraus erhelle, daß der Ertrag, der aus Grund und Boden, Kenntnis und Überlegung, Betriebskapital und Arbeit hervorgehe, und bei dem obendrein das Risiko nicht berechnet werden könne, dem Grundwerte allein beigemessen werde. Deshalb passe diese Veranschlagungsart auch nur allein für die Dreifelderwirtschaft, werde dagegen höchst schwankend und unsicher, wenn sie auf andere Wirt-

[1]) v. d. Goltz will keinen Unternehmergewinn anerkennen und den Eigentümer für seine Wirtschaftsleitung mit hohen Zinsen seines Betriebskapitals (6% vom stehenden, 8% vom umlaufenden) und ihn außerdem mit dem Gehalt eines Administrators (1500 Mk.) nebst freier Station (1200 Mk.) abfinden, (S. 336, 339, 534, 536). Wie aber bei den kleineren Betrieben, die keinen Administrator tragen können? Vgl. v. d. Goltz S. 121, wo bei intensivem Betrieb auf 80—100 ha, bei extensivem auf 100—125 ha eine Person zur Leitung genügen soll.

S. 348 will er eine Verzinsung von 10,5% für das Betriebskapital, dessen Verzinsung auch teilweise die geistige Arbeit der Betriebsleitung decken soll, für zu hoch erklären und auf 8% herabdrücken mit der Folge, daß so der Wert des Grundes und Bodens des Beispielgutes von 350000 auf 410000 Mk., also um 60000 Mk. erhöht wird. Handel und Gewerbe sind bei Veranschlagung der angemessenen Zinsen ihres Betriebskostenkapitals und ihrer Unternehmerarbeit nicht so bescheiden. Man sieht hier schon, wieviel bei der Ertragswertsberechnung eines größeren Gutes von der Bemessung dieser kaum meßbaren Hauptfaktoren abhängt. — Werner in dem Aufsatze: „Abgekürztes Abschätzungsverfahren bei der Bewertung von Landgütern" (s. Mitteil. der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft Stück 7 von 1899) nimmt den Unternehmergewinn fest auf nur 5% des Betriebskapitals an, einschließlich für Risiko.

Digitized by Google

schaftsarten angewandt werden solle[1]). Heute kann die Sache nicht wohl anders beurteilt werden. Der 8. internationale landwirtschaftliche Kongreß in Wien hat in der Sektion III betreffend landwirtschaftlichen Betrieb u. a. auch folgenden Leitsatz (formuliert von Aereboe-Bonn) angenommen: „Die Hauptfragen der Wahl des Wirtschaftssystems sind Fragen nach dem gegenwärtigen Umfangsverhältnis der Kulturarten, Ackerfrüchte und Nutzviehzweige, oder präzise ausgedrückt, Fragen der Anpassung dieser gegenseitigen Umfangsverhältnisse der Betriebszweige an veränderte Konjunkturen, veränderte Kapitalkraft und persönliche Leistungsfähigkeit des Betriebsleiters.“[2]) In dieser Richtung der neuzeitlichen Betriebe ist die immer größere Individualisierung enthalten. Für ihre Ertragsberechnung und namentlich auf den dabei auf den Grund und Boden fallenden Teil des Ertrages geht dabei der Maßstab verloren[3]). Es bleibt nur die eingehende Prüfung der speziellen Bilanz des Betriebes auf Grund der Buchführung übrig. Der objektive, gemeine Wert des Grundes und Bodens kann dann nur noch, wie bei gewerblichen Betrieben, nach dem „materiellen Substanzwert des Anlagekapitals“ bemessen werden. Dies zeigt die Grundwertstaxe. Nur für die einfachen, noch im Banne eines gemeinüblichen

---

[1]) Ebenso Monteton, Anleitung zu den landw. Veranschlagungen für die Generalkommissionen und die anderen technischen Instruktionen der Generalkommissionen.

[2]) S. Mitteil. der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft Nr. 37 vom 14. September 1907.

[3]) So ergeben auch die ausgedehnten Erhebungen über landw. Betriebsverhältnisse (s. die Aufsätze von Prof. Dr. Waterstradt, Breslau, in der deutschen landw. Presse von 1907—1908) kaum greifbare Resultate, und wird am Schlusse anerkannt, daß für die richtige Beurteilung der heutigen Wirtschaftssysteme die Unterlagen fast nach allen Richtungen fehlen.

Digitized by Google

Systems stehenden Betriebe erscheint die Ertragswertsberechnung noch gangbar.

Aber auch mehr formelle Bedenken lassen die Ertragswertsberechnung zurücktreten. Mängel und Fehler in den grundlegenden Punkten, z. B. Roherträgen, Marktpreisen, Tagelohn und Gespannkosten, wirken weitgreifend auf das Schlußresultat ein. Wegen der vielen praktisch und wissenschaftlich zweifelhaften, ziemlich willkürlich zu beantwortenden Fragen kommt für entwickelte Gutsbetriebe nicht leicht eine überzeugende Begründung einer Ertragstaxe mehr zustande. Schließlich würde eine solche eine so umständliche Kombination und ein so schwieriges Rechenwerk erfordern[1]), daß Tage und Wochen zur korrekten Aufstellung nötig, jedwede Prüfung langwierig und unsicher und die Kosten unverhältnismäßig hoch sein würden.

3. Annehmbarer gestaltet sich die Ertragswertsberechnung, wenn sowohl für das zu schätzende Grundstück als für die den Maßstab abgebenden genügende Pachtpreise aus einer längeren Reihe von Jahren[2]) vorliegen. Hier kommt es, um den gemeinen Wert damit zu erfassen, auf die Prüfung an, wieweit darin reine, d. h. von zufälligen Umständen unabhängige, gemeingültige Pachtpreise darin zu erblicken sind. Dies setzt bei den berufenen Taxatoren eine Sammlung der Pachtpreise voraus, ähnlich der Sammlung der reinen Kaufpreise bei der Grundwertstaxe (§ 4). Allerdings wird es immer schwierig sein, aus den Pachtpreisen für ganze Güter im Wege der Zerlegung Pachtpreise für das Einheitsmaß in

[1]) Schon bei v. d. Goltz erfordert die Gutstaxe 30—40 Druckseiten mit umfangreichem Rechen- und Tabellenwerk, das nur schwer durchzustudieren ist. Mehrfach ist noch dabei auf den übrigen Inhalt des starken Buches verwiesen.

[2]) § 11 des Ergänzungssteuergesetzes in der Fassung vom 11. Juni 1906 bezeichnet den Durchschnitt von zehn Jahren als maßgebend. Dies wird man festhalten können. Vgl. v. d. Goltz S. 348.

Digitized by Google

einzelnen Kulturarten (Acker, Wiese, Weide usw.) zu gewinnen. Gelingt im übrigen diese Prüfung, so ergibt der reine Pachtpreis direkt die Grundrente, d. h. den Reinertrag des Grundes und Bodens einschließlich der Gebäude[1]). Ist Inventar in der Pachtung einbegriffen, muß freilich dies berechnet und ein angemessener Verzinsungssatz des hierin steckenden Betriebskapitals in Abzug kommen.

4. Daß man schließlich auf dem Wege der Tarifierung der Roherträge der einzelnen Bodenklassen, desgleichen der Wirtschaftskosten[2]), endlich gar der Reinerträge für die einzelnen Klassen[3]) zu einer Förderung der Ertragswertberechnung gelangen kann, ist nicht zu leugnen. Es wird dies aber immerhin nur für beschränkte Bezirke, in denen die Verhältnisse der ländlichen Wirtschaften gleichartig und ständig sind, auf Grund sorgfältiger Untersuchungen durch erfahrene Taxatoren gelingen können. Gerade für den fortgeschrittenen ländlichen Gutsbetrieb, der auch die Buchführung pflegt, wird sich aber ergeben, daß der verschiedenartige Betrieb keine Vergleichung der Roherträge und der Wirtschaftskosten mehr zuläßt. Es fragt sich zudem, ob bei gleicher Pflege der Methode nicht doch die Grundtaxe auf einfachere und nicht weniger sichere Weise zum Ziele des gemeinen Wertes gelangt.

---

[1]) An dem Begriffe der Grundrente wird hier noch festgehalten, schon weil die preuß. Gesetzgebung und Verwaltungspraxis seit 120 Jahren darauf beruht, wenngleich bei fortschreitender Entwicklung der Grund und Boden als selbständiger Produktionsfaktor immer mehr verschwinden und unter das „Anlagekapital" des Betriebes zu rechnen sein wird. Vgl. im übrigen v. d. Goltz S. 318.

[2]) Vgl. Werner, Abgekürztes Abschätzungsverfahren bei Bewertung von Landgütern, Mitteil. der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft Stück 7 von 1899.

[3]) Wie bei der Grundsteuereinschätzung von 1861 (vergleiche auch v. d. Goltz S. 401 ff.).

Digitized by Google

III.

1. Ein modernes Schema einer Gutsertragstaxe gibt v. d. Goltz in dem Beispiel S. 507 Taxationslehre 3. Aufl., wobei er die bei Königsberg i. Pr. gelegene Domäne Waldau in Größe von 514 ha, die er sieben Jahre bewirtschaftet hat, behandelt. Die Taxe enthält wohldurchdachte, durchweg eingehend begründete Angaben, stützt sich auf eigene Kenntnis der tatsächlichen Unterlagen, auch einen selbsterprobten Wirtschafts- und Fruchtfolgeplan. Sie stellt den Viehstand nicht nach dem vorhandenen fest, sondern nach der verfügbaren Futtermenge (S. 527), begründet die Naturalerträge nach dem Durchschnitte der Wirtschaftsbücher und der eigenen Erfahrung (S. 513, 524) und durch die Glaubhaftmachung genügenden, aus der eigenen Viehhaltung des Gutes gewonnenen Düngers (S. 531). Bei solchen Unterlagen und solcher Behandlung der Ertragstaxe sind die denkbar besten Voraussetzungen gegeben, wie selten werden sich aber diese sonst finden?

2. Weit weniger brauchbar erscheint das von der Sächsischen Landwirtschaftskammer 1899 herausgegebene Schema: „Die Gutstaxe." Hier fehlt es im Beispiel an den Unterlagen der Bonitierung, die z. B. lediglich die ganzen Schläge im Umfange bis zu 16 ha nach einer Klasse einschätzt; es fehlt an einer Beurteilung, ob und warum das vorhandene Zug- und und Nutzvieh notwendig und ausreichend ist. Als zuzukaufen sind in Rechnung gestellt Futtermittel für 2700 Mk., künstliche Düngemittel für 2140 Mk., zusammen für 4840 Mk., ohne daß die Notwendigkeit dargelegt ist. Diese Ausgabe beläuft sich schon auf die Hälfte des angegebenen Reinertrages (8789 Mk.), der also, wenn die Ausgabe überflüssig gemacht werden könnte, sich um so viel erhöhen würde. Der Gutswert, berechnet auf 251 141 Mk., würde dann 69 143 Mk. mehr betragen. Verzinsung des umlaufenden Betriebskapitals bzw.

Digitized by Google

Unternehmergewinn fehlt unter den Kosten[1]). Als Kosten der Gutswirtschaft (!) sind abgezogen die Ergänzungssteuer aus dem Grundvermögen (105 Mk.) und desgleichen die Einkommensteuer, immerhin reine Personalsteuern, wie sie jeder Staatsbürger zu leisten hat. Das Schema bestätigt die zu II bezeichnete Auffassung, wonach bei so individuell bewirtschafteten Gütern die Ertragstaxe keinen Boden mehr hat.

3. Eine bedeutsame Darstellung einer modernen Ertragstaxe gibt Werner-Berlin in dem S. 47 Anm. 2 zitierten Aufsatze. Die Viehhaltung ist hier ganz ausgeschieden und die Schätzung aller Roherträge, auch der zur Viehhaltung verwandten, nach Marktpreisen oder eventuell nach Nährwerten gefordert. Inventar und Gebäude, wenn sie im mittleren gebrauchsfähigen Zustande vorhanden sind, werden ganz unberücksichtigt gelassen, die landwirtschaftlich technischen Nebenbetriebe werden als selbständige Betriebe und gegenüber der Wirtschaft als Abnehmer betrachtet. Demnach handelt es sich nur um Ermittelung der Roherträge der einzelnen Fruchtarten in den betreffenden Bodenklassen und der Erzeugungskosten derselben; letztere sind einfach und sicher zu ermitteln, wenn sich die Preise des Düngers, der Gespannarbeit und die Höhe des Tagelohns feststellen lassen. Auch die Ermittelung der Erzeugungskosten für die einzelnen Fruchtarten will Werner noch mehr vereinfachen, indem er den gesamten Wirtschaftsaufwand in einer aus den Ergebnissen einer doppelten Buchführung abgeleiteten Zahl ermittelt. Nach Erfahrungssätzen soll auch die Höhe des Betriebskapitals je nach der Intensität

[1]) Das umlaufende Betriebskapital ist hier nur auf ein Viertel des stehenden angenommen (bei v. d. Goltz S. 532 auf einhalb, desgl. bei Werner in dem S. 47 Anm. 2 zitierten Aufsatz S. 93). Also sind hier bei 6863 Mk. Betriebskapital 4840 Mk. Ausgaben für zuzukaufende Futter- und Düngemittel in Rechnung, so daß für den übrigen Betrieb des Gutes von 72 ha mit Zuckerrübenboden im Werte von 251141 Mk. 2023 Mk.(!) verbleiben.



Digitized by Google

des Wirtschaftsbetriebes und danach der Unternehmergewinn — auf 5% des gesamten Betriebskapitals angenommen — ermittelt werden. Das Resultat der Rechnung ergibt den Grundzins einschließlich Gebäudetilgung. Das stehende Inventar wird nur abgeschätzt, wenn es mit dem Grunde und Boden in andere Hände übergeht, und dann dem kapitalisierten Ertragswerte zugesetzt.

Ein Hauptbedenken gegen diese Methode wird darin liegen, daß die Viehprodukte mit ihren höheren Erträgnissen gegenüber dem Preise der Bodenerzeugnisse nicht zum Ausdrucke kommen; bei großen Viehwirtschaften ist sonach der Weg nicht wohl gangbar. Im übrigen kommt alles darauf an, ob sich für bestimmte Bezirke die Roherträge des Bodens und die Wirtschaftskosten in einen Tarif bringen lassen. Dies setzt gleichartige Boden- und Betriebsverhältnisse voraus, und können auch nur unter Voraussetzung dieser die Ergebnisse einer Buchführung etwas bedeuten. Wären nun Roherträge und Wirtschaftskosten in einen Tarif zu bringen[1]), so würde kein weiter Schritt mehr bis zur Fixierung normaler Reinerträge der einzelnen Kulturarten und Bodenklassen des Bezirkes zu machen sein, wie sie bei der Grundsteuereinschätzung von 1861 statthatte, von da aber ist kein weiter Schritt mehr bis zur Grundtaxe in Kapital nach dem Maßstabe der Ertragsfähigkeit des Bodens (S. 57). Warum also beim sogenannten Ertragswerte stehen bleiben?

## IV.

Ist der Reinertrag ermittelt, so ist dieser zu kapitalisieren. Mit welchem Faktor?

Hier bestehen noch Unklarheiten. v. d. Goltz (3. Aufl. S. 505) führt aus:

---

[1]) Vgl. die Bedenken bei v. d. Goltz S. 420 ff., 555 ff.

Digitized by Google

„Welchen Prozentsatz man bei der Kapitalisierung des Reinertrages zugrunde legen müsse, richtet sich nach den örtlichen und zeitlichen Verhältnissen. Für Deutschland kann man im Durchschnitt annehmen, daß das in Grund und Boden angelegte Kapital[1]) sich mit 3 1/2 % verzinst, daß also der jährliche Reinertrag den 28,57 Teil des Kapitalwertes ausmacht. Behufs Feststellung des letzteren wird also der Reinertrag mit 28,57 zu multiplizieren sein. Im westlichen und südlichen Deutschland sind allerdings die Güterpreise so hoch, daß der Reinertrag bloß die 3prozentige Verzinsung des Grundkapitals repräsentiert, während im nordöstlichen Deutschland hier und da noch auf eine 4- oder gar 4 1/2 prozentige Verzinsung des Grundkapitals gerechnet werden darf. Als Multiplikatoren zur Ermittelung des Kapitalwertes aus dem Reinertrag sind anzuwenden:

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| bei einer | 5 | %igen | Verzinsung | des | Grundkapitals | die | Zahl | 20,00, |
| " " | 4 1/2 | % | " | " | " | " | " | " | 22,22, |
| " " | 4 | % | " | " | " | " | " | " | 25,00, |
| " " | 3 1/2 | % | " | " | " | " | " | " | 28,57, |
| " " | 3 | % | " | " | " | " | " | " | 33,33." |

Hiernach wäre ein Schwanken zwischen dem 20- und 33,33fachen möglich. Geht man in die Zeiten der Agrarkrisis zurück, so würde man damals in Rücksicht auf die öfteren Darlegungen — das im Grundbesitz angelegte Kapital rentiere nur noch zu 2—2 1/2 % — den Multiplikator 40 oder 50 anzunehmen gehabt haben. Abgesehen davon, daß für die von v. d. Goltz aufgestellten Behauptungen durchaus genaue statistische Nachweise gefordert werden müßten, heißt dies doch: „Je geringer die Reinerträge, desto höher die Be-

[1]) Wie und woher dieses hergeleitet werden soll, wird nicht angegeben.



Digitized by Google

wertung der Sache." Diese Ansicht ist unhaltbar. Da die Kapitalisierung lediglich in der Auffassung beruht, daß der ermittelte Reinertrag die ständig einkommenden Zinsen eines Kapitals sind, so muß auch zur Bestimmung des Kapitals lediglich der Geldzinsfuß maßgebend sein[1]). Oder anders ausgedrückt: Der Kapitalisierungsfaktor oder Multiplikator ist keine landwirtschaftliche, sondern eine finanzielle Frage. Der Methode der Ertragswertsberechnung ist es daher allein entsprechend, den örtlich gemeinüblichen Geldzinsfuß zugrunde zu legen, so daß für Zeiten und Gegenden hoher Geldzinsfüße, die meist mit unentwickeltem Betrieb und Verkehr zusammenfallen, niedrige Multiplikatoren, für solche niedriger Geldzinsfüße höhere Multiplikatoren in Anwendung kommen müssen. Bei den heutigen fast überall ausgeglichenen Geldzinsfußverhältnissen kann man allerwärts den zurzeit auf 4% liegenden landesüblichen Zinsfuß und danach den Multiplikator von 25 zugrunde legen. Der so ermittelte Kapitalwert ist der normale Ertragswert, der überall dort gelten muß, wo in der Praxis der Ertragswert maßgebend ist[2]).

## V.

Von hier aus ist aber zum gemeinen Wert des Grundstücks vorzuschreiten. Die leitenden Gesichtspunkte dürften etwa folgende sein:

1. Ist der landwirtschaftliche Ertragswert richtig und

---

[1]) Im Gegensatz zu obiger Ausführung sagt v. d. Goltz in seinem S. 2 zitierten Aufsatze vom Jahre 1900, der drei Jahre vor der dritten Auflage der Taxationslehre erschienen ist: „Bei der Kapitalisierung, d. h. bei Feststellung des Ertragswertes ist der landesübliche Zinsfuß für besonders sicher angelegte Kapitalien (z. B. preußische Konsols) zugrunde zu legen."

[2]) Sobald der Geldzinsfuß sinkt, muß man auch hier nachfolgen. Unabhängig hiervon ist der gesetzliche Zinsfuß von 4% (§ 246 BGB. Art. 83 Preuß. Ausf.-Ges.; vgl. § 11 zu III dieses Buches).

Digitized by Google

überzeugend berechnet, auch die Kapitalisierung unbedenklich, so kann ein Mehrwert[1]) nur resultieren aus der gemeingültigen intensiveren landwirtschaftlichen oder einer sonstigen Benutzung, wie sie S. 15, 16 erörtert ist und aus der sogenannten Konjunktur oder den Verkehrsverhältnissen der Volkswirtschaft sich herleitet. Selbstredend müssen solche Umstände objektiv im Boden oder in der Lage gegeben, auch in solche Wahrscheinlichkeit gerückt sein, daß sie schon zur Zeit als wertssteigernd erscheinen[2]).

2. Die Möglichkeit ist nicht ausgeschlossen, daß der gemeine Wert unter den Ertragswert sinkt, so bei besonders mangelhaftem Kulturzustand, ungleicher Boden- und Kulturartenverteilung, Fehlen von Gebäuden und Inventarstücken, bei öffentlichen oder privaten Verfügungsbeschränkungen, Belastungen usw., die, ohne zwar beim Reinertrag noch weiter in Anschlag zu kommen, doch das Besitztum unbeliebt machen. Hierher gehören Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem unrentablen Genossenschaftsverbande, Belastung eines Gutes mit erheblichen öffentlichen Lasten, z. B. Armen- und Patronatslasten, ferner Anerbeneigenschaft, Eintragung einer Verschuldungsgrenze[3]), Vor- und Wiederverkaufsrechte. Auch für

---

[1]) Wegen der Zuschläge vom Standpunkte des Grundtaxwertes s. S. 62.

[2]) Vgl. S. 14 Anm. 2. Ebenso Erk. des Oberverwaltungsgerichtes Bd. 32 S. 152: „Der gemeine Wert eines Grundstückes bestimmt sich — wie im Anwendungsbereiche des Ergänzungssteuer-, so in dem des Kommunalabgabengesetzes — regelmäßig nicht nach dem kapitalisierten tatsächlichen Ertrage, sondern nach dem Verkaufspreise, den jeder Besitzer im gewöhnlichen Verkehr erzielen kann. Daher ist bei seiner Ermittelung für solche zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die in Städten und deren unmittelbarer Umgebung an einer zur Bebauung bestimmten Straße oder doch innerhalb der von einem Bebauungsplan umfaßten Fläche liegen, auch derjenige höhere Wert in Ansatz zu bringen, welcher durch diese Lage und die dadurch gebotene Möglichkeit der Bebauung schon in der Gegenwart entsteht."

[3]) Konrad Plehn nennt in der landw. Presse vom 16. Februar 1907

Digitized by Google

ganze Gebiete kann infolge von Kriegszeiten, Agrarkrisen usw. das Herabsinken der gemeinen Werte der Güter unter den Ertragswert eintreten.

3. Der Regel nach übersteigt heutzutage der gemeine Wert erheblich den Ertrag, wie schon S. 21 erörtert ist, und muß, um den gemeinen Wert zu erreichen, ein Zuschlag gemacht werden, der, wenn er aus allgemeinen Verkehrsrücksichten hergenommen wird, leicht exakter taxmäßiger Begründung entbehren wird. Eine Höchstgrenze dieses Zuschlages kann nur aus den Verkehrspreisen gleichartiger Grundstücke näherer oder weiterer Umgebung entnommen werden.

## VI.

Zu warnen bleibt vor einem Irrtum:

Vergleicht man den nach V oder auch nach der Grundtaxe (§ 4) ermittelten gemeinen Wert mit dem Reinertrage, so ergiebt sich selbstredend ein ganz anderer Multiplikator als der aus dem Geldzinsfuß, und ein anderer Zinsfuß, nämlich derjenige, zu welchem sich das in den Grund und Boden gesteckte Kapital verzinst. Ist z. B. der Reinertrag eines Gutes auf 2000 Mk. bemessen, so ist der normale Ertragswert des Gutes bei einem Zinssatze von 4 % und dem hieraus resultierenden Multiplikator von 25 50000 Mk., betragen die Zuschläge zur Erreichung des gemeinen Wertes 10000 Mk. oder 20 %, so daß das Grundstückskapital zum gemeinen Werte von 60000 Mk. anzusetzen ist, so ist diesem gegenüber der Multiplikator des Reinertrages von 2000 Mk. 30 und der Zinssatz $3^1/_8$ %. Diese verschiedenen Multiplikatoren und Zinsfüße sind streng zu scheiden. Der gemeine Wert verhält sich demnach in dieser Beziehung zum Ertragswerte wie der Kurswert der Börsen-

die Festlegung der Verschuldungsgrenze eine teilweise Enteignung. Man wird aber, wenn man die Erhaltung des Gutes in der Familie will, auf einen Teil der sonst möglichen Verkehrswerte verzichten müssen.

Digitized by Google

papiere zum Nennwerte oder Parikurse[1]). Wollte man aber auf den ermittelten Reinertrag, wie v. d. Goltz es S. 505, 537 tut, direkt den Zinsfuß und Multiplikator des im Grunde und Boden steckenden Kapitalwertes (also hier $3^1/_2$ und 30) nach allgemeinen angeblich zutreffenden Sätzen anwenden, so nimmt man in einem sehr wichtigen Punkte allgemeine unbeweisbare und daher ziemlich willkürliche Sätze an, verletzt die Methode und erreicht unter Überspringung des Ertragswertes, den man eigentlich erreichen wollte, den gemeinen (Konjunktur- oder Verkehrs-) Wert mit ganz unsicherem Resultate[2]).

## § 4.

## Weg der Grundwertstaxe.

### I.

Grundwertstaxe ist die Schätzung eines Grundstückes nach erfahrungsgemäßen (Verkehrs-) Bodenpreisen.[3]) Wo Grund und Boden in reichlichem Maße zur Veräußerung oder sonst zur Bewertung gelangt — und das ist mehr oder minder heutzutage fast in allen Gegenden Deutschlands der Fall —, da ergeben sich Durchschnittssätze für das Ar, Hektar, eventuell auch das Quadratmeter, die Rute, den Morgen, die sich auf gleichartige Grundstücke anwenden lassen. Die hauptsächliche Begründung, die sich hier für den Wert einer Parzelle geben läßt, besteht in dem Hinweis auf die tatsächlichen Bodenpreise der näheren oder weiteren Umgebung. Zur Bewertung

[1]) Diese Grundanschauungen legt in anderer Form Martineit, Anleitung zur Waldwertsberechnung, S. 5 ff., überzeugend dar.

[2]) Das Bedenken dieses Saltomortale tritt natürlich nicht hervor, wenn man den Geldzinsfuß und den des im Boden steckenden Kapitals einfach gleichstellt.

[3]) soweit es sich um Grundflächen handelt, im übrigen nach Realwerten.

Digitized by Google

ganzer Besitzungen muß eine Zerlegung und Einzelschätzung der Gesamtschätzung vorhergehen[1]). Eine Sammlung von Kauf- und Taxpreisen, wie sie dem Katasterkontrolleur zur Vorbereitung der Steuerveranlagung nach dem Ergänzungssteuergesetz[2]) zur Pflicht gemacht ist, sowie die Destillierung sogenannter reiner Kaufpreise unter Ausscheidung aller Sonderverhältnisse, die aus Verwandtschaft, Notlage, Vorliebe usw. herrühren[3]), ist hier Sache der zur Schätzung berufenen Taxatoren, in deren Einsicht, Erfahrung und Unparteilichkeit im übrigen der Schwerpunkt des Taxgeschäftes rückt.

## II.

In vorwiegend landwirtschaftlichen Gegenden, wo wenig maßgebende Verkehrspreise zur Verfügung stehen, können und müssen zur Bewertung aushilfsweise Umstände der landwirtschaftlichen Benutzung eine wesentliche Rolle spielen, insofern hier nach der Bodenbeschaffenheit, namentlich der Ertragsfähigkeit, Klassen gebildet werden, nach denen dann die erfahrungsmäßigen Bodenpreise abgestuft werden. Für solche Gegenden sind dann auch noch Normaltarife der Bodenklassen möglich, wie sie sich schon in dem Klassentarif der Grundsteuereinschätzung für die Kreise mit dem Unterschiede darstellen, daß hier die Wertsabstufung nicht im Kapitalwert, sondern im sogenannten Grundsteuerreinertrage vorgenommen wurde. Von einer Ertragswertsberechnung war auch dort grundsätzlich abgesehen. Auch die meisten Landschaften und

[1]) Vgl. S. 29, 30.

[2]) S. Art. 9 der Technischen Anleitung vom 29. Dezember 1893 für die erstmalige Schätzung des Wertes der Grundstücke. Vgl. Fuisting II S. 157, 177.

[3]) Vgl. Fuisting II S. 503. Die Aufgabe ist zweifellos keine leichte. Wegen der städtischen Grundstücke sind die Bedenken bei Hartmann, Bewertung der städtischen Grundstücke in Preußen, S. 38 gut hervorgehoben.

Digitized by Google

die Generalkommissionen bei ihren Teilungen, Zusammenlegungen und Rentengutsbildungen vollziehen ihre Einschätzungen nach Klassentarifen, die nach Maßgabe der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit abgestuft, im übrigen dem gemeinen Wert wenigstens angenähert werden[1]). In dieser Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit ist noch eine Beziehung zur landwirtschaftlichen Benutzung des Bodens und zum Ertragswerte erhalten, wenngleich dabei eine wirkliche, wenn auch nur überschlägliche Ertragsberechnung nur selten stattfindet. Diese Klassifikationstarife können für eine einzelne Örtlichkeit (Gut, Feldmark) oder ganze Kreise[2]) aufgestellt sein, sich an die Grundsteuereinschätzung anschließen oder nicht. Sie sind ein, wenn auch kaum zulängliches[3]), doch unentbehrliches Aushilfsmittel, den gemeinen Wert näher zu bestimmen, wo genügende Verkehrspreise fehlen. Sie werden aber tunlichst beweglich gehalten und stets nach der Wirklichkeit des Lebens und Verkehrs nachgeprüft werden müssen, bis sie bei zunehmendem Verkehr der direkten Bewertung nach Verkehrspreisen von selbst Platz machen[4]).

---

[1]) Vgl. bezüglich der Generalkommissionstaxen § 7 VI.

[2]) So war es bei der Grundsteuereinschätzung und gilt noch bei den Landschaften des östlichen Preußen. Vgl. auch die technischen Instruktionen der Generalkommissionen.

[3]) Vgl. Fuisting Bd. 2 S. 62, Bd. 4 S. 309, 319. Die dortige Kritik der Klassifikationstarife nach der Ertragsfähigkeit ist nicht wohl anfechtbar. Was ist aber zu machen, wenn Verkehrspreise fehlen und alles auf dem Gefühle der Taxatoren steht? Hier wird das Gefühl erfahrener Landwirte für landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, gestützt auf Tarife, im allgemeinen noch richtiger führen als das Gefühl für Verkehrswerte. So heißt es auch im Muster einer Grundsteuerordnung, Verw.-Min.-Blatt von 1899 S. 163: Erst wenn sich auf solche Weise (durch Vernehmung Sachverständiger) ein Ergebnis nicht erzielen läßt, weil es an Erfahrungen über die im wirtschaftlichen Verkehr für gleichartige Grundstücke gezahlten Preise gebricht, ist der Ertrag zur Bemessung des Wertes heranzuziehen.

[4]) Für die Tarife gilt das S. 35 Ausgeführte.

Digitized by Google

Die Klassifikationstarife umfassen meist auch die Gebäude und das Inventar mit, wenn sie aus Gegenden entnommen sind, wo fast nur mit Gebäuden und Inventar wohlversehene Besitzungen veräußert und bewertet werden. Hier ist im Einheitspreis der Bodenfläche stets ein Anteil an den Gebäuden und bzw. am Inventar mitenthalten. In anderen Gegenden wird den Verhältnissen entsprechend durchweg nur der reine landwirtschaftliche Boden klassifiziert werden [1]).

In Westfalen will man an der Ermittelung eines „wirklichen Nutzungswertes" festhalten [2]). Es ist dies nur denkbar, wenn man noch glaubt, durchweg auf dem Grundsteuerreinertrag fußen zu können, um den wirklichen Nutzungswert durch eine Vervielfältigung des Grundsteuerreinertrages zu gewinnen. Andernfalls bedeutet die Schätzung nach Nutzungswerten lediglich einen Umweg und wird, wo sie gefordert wird, dahin führen, daß nach Kapitalwerten geschätzt und dann durch 25 dividiert wird.

III.

Im übrigen aber liegen die Schranken dieser Methode im Verkehr. Wo nach Zeiten und Gegenden mit Grundstücken der zu schätzenden Art keinerlei wirtschaftlicher Verkehr und keine Bewertung statthat, die einen Maßstab abgeben, und wo auch den Umständen nach keine Verkehrswerte aus näherer oder weiterer Entfernung herangezogen werden könnten, da würde diese Methode versagen. Auch hier greifen die

---

[1]) Dementsprechend hat auch die Ergänzungssteuerveranlagung Schätzungen der Grundstücke mit und ohne Gebäude- und bewegliches Inventar eingeführt (s. Art. 16, 19, 20, 22 der Technischen Anleitung vom 26. Dezember 1893 und Fuisting II S. 511). Daß freilich ein Klassifikationstarif für Grundflächen mit Anteil an Gebäude- und Inventarwerten wenig exakt und daher ein Notbehelf ist, liegt auf der Hand.

[2]) Vgl. Westfäl. landw. Taxator S. 42 und die Taxinstruktion der westfälischen Landschaft.

Digitized by Google

S. 31ff. entwickelten Grundsätze der Gleichwertigkeit Platz, ohne welche eine innerlich begründete Taxe nicht aufgestellt werden kann.

IV.

Die Methode der Grundwertstaxe dürfte im einzelnen folgende sein:

1. Bei Einzelparzellen ist der Wert durch Multiplizierung der bekannten Fläche mit dem ermittelten Einheitspreise direkt gegeben. Selbstredend hängt es von der Art der Ermittelung der Einheitspreise ab, ob in dem Preise irgendeine Vergütung für Betriebsmittel der Landwirtschaft, wie Gebäude, Inventar, Bestellung usw. eingeschlossen ist, was im Zweifel nicht anzunehmen ist. Nur Preise, die aus wesentlich gleichartigen Grundstücken ermittelt sind, können ohne Änderung auf ein Objekt angewendet werden.

2. Wo Besitzungen, also Arbeiter- oder Katenstellen, Höfe, Güter, bestehend aus einer Anzahl von Parzellen mit Gebäuden, Inventar, Vorräten, Bestellung, Saaten, Holzbeständen und Nebenbetrieben, zu schätzen sind, da wird wie folgt zu verfahren sein:

A. Die zu schätzende Besitzung ist in ihre Bestandteile zu zerlegen, und sind auf diese die erfahrungsmäßigen Wertsätze anzuwenden. Hierbei gilt etwa folgendes:

a) Die Parzellen sind einzeln zu schätzen, entweder direkt durch Multiplikation der Fläche mit dem bekannten Einheitspreise, so im Gelände starken Verkehrs, bei Baugelände usw., oder nach Bodenuntersuchung und Einschätzung nach einem Klassentarif der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit — eventuell unter Zuschlägen nach Zonenbildung oder ohne solche für besondere Lagenwerte.

2. Die Gebäude sind zu schätzen nach dem Bauwerte, d. i. entweder nach den Rechnungen des Baues oder nach

Digitized by Google

überschläglichem Tarif pro Quadratmeter bebauter Fläche (massiv oder Fachwerk oder Holzbau usw.) unter Berücksichtigung der Abnutzung[1]). Die Schätzung nach dem sogenannten landwirtschaftlichen Nutzwert findet bei B ihre Berücksichtigung.

3. Bestellung und stehende Früchte sind besonders zu veranschlagen.

4. Das lebende Inventar wird nach Marktpreisen, das tote nach Anschaffungskosten unter Anrechnung der Abnutzung geschätzt.

5. Die Vorräte werden nach Marktpreisen unter Anrechnung der Transportkosten geschätzt, Dünger nach ortsüblichem Preise[2]).

6. Die Holzbestände werden nach dem Materialertrag bei gegenwärtiger Abholzung nach örtlichen Holzpreisen[3]) unter Ansatz von Werbekosten und eventuell der Transportkosten berechnet[4]).

7. Bäume, Obstbäume, Weinstöcke, Ziersträucher, Gartenanlagen sind einzeln zu veranschlagen.

8. Nebenbetriebe[5]) sind zunächst als selbständige Betriebe zu erfassen und entweder nach ihrem Anlagekostenwert unter Berücksichtigung der Abnutzung, oder anderseits nach ihrem Ertragswert oder nach den beiden zu veranschlagen. Hierbei wird bei Nebenbetrieben mit Substanzverminderung, z. B. Torfstiche, Sand-, Kalk-, Lehmgruben, Steinbrüche usw., zu ermitteln sein, ob der Vorrat noch auf absehbare Zeit reicht oder nur noch für eine ge-

[1]) Bei städtischen Gebäuden schätzt man auch nach dem Nutzungs- oder Mietswert, der dem Ertragswerte der ländlichen Grundstücke parallel läuft und durch Kapitalisierung der jährlichen Miete gefunden wird. Vgl. § 13.

[2]) Andere Methode s. bei v. d. Goltz, Taxationslehre, 3. Aufl., S. 72.

[3]) unter Verminderung bei großen Massen.

[4]) Wegen Berechnung nach dem Jahresertrage vgl. § 7 II zu 1.

[5]) Vgl. S. 15 IV b.

Digitized by Google

wisse Anzahl Jahre Betriebsfähigkeit verspricht. Letzterenfalls können nur die einzelnen später fälligen Erträge auf die Gegenwart diskontiert und zusammengerechnet werden. Was im übrigen von dem angenommenen Substanz- oder Ertragswerte[1]) der Nebenbetriebe beim gemeinen Werte des Gutes in Ansatz zu bringen ist, d. h. also von jedem Besitzer verwertet werden kann, ist bei B. zu erörtern.

B. Demnächst ist unter Summierung der Einzelwerte der Bestandteile zu schätzen, welcher Gesamtwert den gemeinen Wert des Besitztums als Ganzes darstellt[2]). Hierbei ist besonders ins Auge zu fassen:

a) die Lage der Besitzung zu Verkehrs- (Markt-) Orten und Verkehrsstraßen, die Bequemlichkeit und Entwicklungs-

[1]) Wegen Ineinandergreifens der Ertragswerts- und der Grundtaxmethode s. § 7.

[2]) v. d. Goltz übersieht dies bei seinen Ausführungen S. 392, 398 539, indem er die Grundtaxe lediglich als „Einzeltaxe" betrachtet (S. 398), was sie nur im ersten Stadium (A) ist. Im zweiten Stadium (B) ist sie ebensogut Guts- oder Gesamttaxe wie die Ertragstaxe des Gutes. Vgl. über die Begriffe S. 29 II. Beide Methoden geben an sich nur einen allgemeinen Weg, kein direktes exaktes Resultat. Ohne die Schlußbetrachtung und Fixierung des gemeinen Wertes — vgl. bei der Ertragswertsmethode S. 52 V, bei der Grundtaxmethode oben B — fehlt das Dach des Gebäudes. Vgl. das Erk. des Oberverwaltungsgerichtes Bd. 34 S. 51. „Bei der Einschätzung des gemeinen Wertes der Objekte ist auszugehen von einer wirtschaftlichen Einheit, wie sie durch Einrichtungen des Eigentümers (Bewirtschaftung) bewirkt wird." Desgl. im Preuß. Verwaltungsblatt Bd. 22 S. 345; „Der Verkaufspreis für einen Grundstückskomplex ist nicht gleich zu achten dem bei einer Parzellierung erlösbaren Preise." Vgl. auch die Ausführungsanweisung zum Ergänzungssteuergesetz vom 25. Juli 1906 Art. 5: „Die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörigen Vermögensteile sind bei Würdigung des Wertes nicht voneinander zu trennen, sondern mit ihrem Werte im ganzen zutreffend zu erfassen." So auch das Muster zur Grundsteuerordnung Verw.-Min.-Blatt 1899 S. 163. Dieser Grundsatz der Bewertung der Besitzung als Ganzes ist ein Hauptfortschritt gegenüber der früheren Grundsteuereinschätzung, wo im Grundsteuerreinertrage der Wert jeder Parzelle losgerissen von ihrem wirtschaftlichen Verbande erschien.

Digitized by Google

fähigkeit des Betriebes im ganzen, das Verhältnis, in dem die verschiedenen Grundstücke und Kulturarten nach Menge und Beschaffenheit zueinander stehen, die Entfernung vom Wirtschaftshofe und die Beschaffenheit der Wege;

b) die Art und Beschaffenheit der Gebäude, des Inventars, des Kultur- und Entwässerungszustandes (Drainagen), der Arbeiter- und der Abgabenverhältnisse, ob dieselben günstig, gewöhnlich oder ungünstig erscheinen[1]);

c) die mehr oder minder feste Vereinigung der Teile und die Möglichkeit, sie durch Trennung und Veräußerung in andere Wirtschaften oder in anderen Besitz überzuführen, insbesondere die Masse, Größe und Lage der Einzelparzellen, demzufolge im Falle einer möglichen Veräußerung oder Verpachtung in Teilen ein größerer oder kleinerer Kreis von Käufern oder Pächtern als Abnehmer vorhanden erscheint[2]).

Dort, wo die Bodenpreise schon einen Anteil am Inventar und an den Gebäuden einer im Betriebe befindlichen Wirtschaft enthalten, scheiden Gebäude und Inventar aus der Zusammenstellung der Einzelwerte aus[3]). Im übrigen ergibt sich, daß überflüssige und übermäßig ausgestattete Gebäude, Luxusanlagen, überschießendes Inventar nur insoweit in Betracht gezogen werden können, als sie den gemeinen Wert

---

[1]) Vgl. Fuisting Bd. 2 S. 57, 61, 76.

[2]) Auf eine sozialpolitische Stellungnahme für oder gegen Parzellierungs- usw. Tendenzen kann es hier in der Frage der objektiv richtigen Bewertung nicht ankommen, sondern nur auf die Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse.

[3]) Die Gebäude werden hierbei, wie man sehr ungenau sagt, nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert oder richtiger gar nicht besonders geschätzt, sondern mit dem Grund und Boden (und eventuell auch dem Inventar) zu einer einzigen Wertmasse vereinigt und der Gesamtwert dieser Masse mit dem Werte der Parzellen in Beziehung gebracht. Sehr wenig exakt und gewagt ist es, die Gebäude nach einer Quote des Bodenwertes (1/4—1/6) zu veranschlagen. Dies ist lediglich eine überschlägliche Veranschlagung im Sinne der (hier verworfenen) Sicherheitstaxen (vgl. § 6).

Digitized by Google

(d. h. für jeden Besitzer) durch reichlichere Nutzungserträge oder Verkehrswerte tatsächlich zu erhöhen geeignet sind[1]). Mangel an Gebäuden oder Inventar und sonstige minderwerte Beschaffenheit machen Aufwendungen nötig, die den gemeinen Wert von vornherein herabdrücken müssen; ähnlich wirken außergewöhnliche Abgabenverhältnisse[2]). Selbstredend können nur dingliche Lasten und Abgaben in Betracht gezogen werden, und ist im allgemeinen davon auszugehen, daß sich die gemeinen Bodenpreise unter Voraussetzung gewöhnlicher Abgabenverhältnisse gebildet haben, so daß dieserhalb ein Abzug nicht zu machen ist.

Hieraus ergeben sich nun Zuschläge und Abstriche gegenüber der Summe der Einzelwerte. Selbstredend können die fraglichen günstigen oder ungünstigen Umstände, die schon bei der Bewertung der einzelnen Bestandteile in Betracht gezogen sind, nicht noch einmal in Anschlag kommen.

## V.

Als Schema für Grundwertstaxen dienen vornehmlich die Taxen der Landschaften. Auch im Westfälischen Landwirtschaftlichen Taxator ist S. 61 ff. ein brauchbares Beispiel gegeben, wobei der nur in Westfalen gehandhabte Nutzungswert (d. i. der nach heutigen Verhältnissen erhöhte Grundsteuerreinertrag) zu streichen ist.

## VI.

Die Methode der Grundtaxe auf Grundlage des Grundsteuerreinertrages, die v. d. Goltz, Taxationslehre 3. Aufl., S. 625, eingehend behandelt, muß hier abgelehnt werden, da es sich dabei nur um überschlägliche Veranschlagungen zum

---

[1]) Vgl. U. E. VII a 168 v. 2. November 1896. Fuisting Bd. 2 S. 76.
[2]) Vgl. S. 53 zu 2.

Digitized by Google

Zwecke der sogenannten Sicherheitstaxen handelt, diese aber als Grundlage von Taxen im eigentlichen Sinne hier verworfen werden[1]). Die Ausführungen haben nur Wert für die Kenntnis der Einrichtungen und der Geschäftspraxis der Kreditinstitute. Im übrigen kann der Grundsteuerreinertrag wohl noch örtlich als ein Hilfsmittel der Bewertung, schwerlich aber allgemein auch nur in einem einzigen Kreise des preußischen Staates als Grundlage der Taxen noch benutzt werden.

[1]) S. § 6.

Digitized by Google

# Zweiter Teil.

# Grundzüge einer Verbesserung des Taxwesens.

## § 5.

## Ausschaltung des geschäftlichen Zwecks der Taxen.

Die 1904 als gekrönte Preisschrift der Landwirtschaftskammer für Westfalen und des Westfälischen Bauernvereins erschienene Schrift: „Der Landwirtschaftliche Taxator" setzt an die Spitze ihrer Ausführungen folgende Sätze:

> „Je nach den Zwecken der Schätzung ist auch die Wertsbestimmung eine andere. Wird der Schätzer vor das Schätzungsobjekt gestellt, so hat er sich erst die wichtige Frage vorzulegen: Zu welchem Zwecke und aus welchen Veranlassungen ist die Schätzung vorzunehmen? In den meisten Fällen handelt es sich um:
> 1. die Besteuerung des Grundes und Bodens,
> 2. die Belastung der Grundstücke mit hypothekarischen Darlehen,
> 3. die Enteignung,
> 4. die Teilung des Grundbesitzes unter die Teilungsberechtigten,
> 5. Kauf und Pachtung von Grundbesitz,
> 6. Austausch von Grundbesitz."

Demgemäß werden in den weiteren Ausführungen die



Digitized by Google

Besonderheiten jedes dieser Fälle behandelt und die geschäftlichen Rücksichten des Besteuerten und der Steuerbehörde, des Darleihers und des Darlehnsnehmers, des von einer Enteignung Betroffenen, des Anerben und der übrigen Miterben usw. erörtert. Ebenso behandelt v. d. Goltz die Frage, indes nicht ohne inneren Widerspruch; in seiner Taxationslehre 3. Aufl. S. 365 erörtert er umständlich die verschiedenen Standpunkte und Zwecke der geschäftlichen Interessenten und sagt auch in dem S. 1 zitierten Aufsatz: „Je nach dem geschäftlichen Zweck muß auch das Taxverfahren ein verschiedenes sein bzw. muß dasselbe zu einem verschiedenen Resultate führen." Dagegen betont er S. 370 der Taxationslehre, daß die geschäftliche Lage der Miterben und des künftigen Besitzers bei einer Erbteilung für die Taxe nicht maßgebend sein dürfe, da „sonst die Taxe jede feste Grundlage verlieren und ihr Resultat von der Willkür abhängig gemacht würde". Ganz recht, entweder so viele verschiedene Taxstandpunkte und Taxresultate bei einem und demselben Objekte, als es verschiedene Geschäftsinteressen und Taxauftraggeber giebt — oder die Annahme eines objektiven Standpunktes, fußend auf den volkswirtschaftlichen Grundlagen des Wertes, dem Gebrauche und Verkehr, und hinstrebend zu einem einheitlichen Taxresultate, dem gemeinen Werte, entsprechend dem Kurswert der Wertpapiere, dem Marktpreise der Waren, dem gerichtlichen Taxwerte aller sonstigen Gegenstände! Die wissenschaftlich-praktische Aufgabe des sachverständigen Taxators, der sein Gutachten auf Eid und Gewissen nach Kenntnis und Erfahrung zu begründen hat, muß von dem Auftrage getrennt werden. Die berufenen Taxatoren sind als staatlich anerkannte Sachverständige, nicht als Kommissionäre einer Privatperson zu behandeln.

Digitized by Google

## § 6.
## Beseitigung der Sicherheits- oder Beleihungstaxe.

### I.

Bei v. d. Goltz[1]) u. a. findet sich die Ausführung, daß der Wert eines Grundstücks verschiedene Stufen[2]) habe (Ertragswert, Verkaufswert, Spekulationswert), und daß der Sicherheitswert die unterste Stufe darstelle, daß ferner der Zweck der Sicherheitstaxe nicht sei, den wirklichen, sei es Verkaufs-, sei es Ertragswert, festzustellen, sondern den Wert, der bei Beleihung als Maßstab dienen kann. Vom Standpunkte eines volkswirtschaftlichen objektiven Wertes der Grundstücke ist diese Auffassung unhaltbar. Offenbar bestimmt objektiv genommen der Wert die Sicherheit (vgl. S. 28) und nicht umgekehrt. Sicherheitswert ist lediglich der subjektive Wert vom Standpunkte des Gelddarleihers und Darlehnsnehmers, aber unter den verschiedenen Gelddarleihern und zwischen ihnen und den Geldnehmern lassen sich die Anschauungen über Sicherheit ohne einen objektiven Wert nicht prüfen und vereinigen. Es ist vergebliche Mühe, den geschäftlichen Interessenten Ratschläge über die Sicherheit zu machen; sie haben darüber ihre selbständigen Erfahrungen und Geschäftseinrichtungen; dies gilt auch für die Landschaften. Darum sind auch über die Methode solcher Sicherheitstaxen keine maßgebenden Vorschläge zu machen, die gelddarleihenden Geschäftsleute oder Institute haben darin ihre eigenen Grundsätze und ihre Geschäftspraxis. Bei verhältnismäßig kleinen Grundstücken und Darlehen werden meist überschlägliche Methoden zur Wertsbemessung gewählt: die Vervielfältigung des Grundsteuerreinertrages oder des örtlichen Pachtertrages

[1]) S. den S. 2 Anm. 2 zitierten Aufsatz.
[2]) Vgl. S. 37.



Digitized by Google

der Flächeneinheit, auch der Veranlagungswert nach der Ergänzungssteuer oder die Bemessung nach Verkehrspreisen der Flächeneinheit. Größere Kreditinstitute, namentlich die Landschaften haben eigens ausgebildete Taxgrundsätze, in denen sie mehr oder minder einem objektiven, dem gemeinen Werte zustreben, auch wohl ausdrücklich diesen als Ziel der Taxe hinstellen, obwohl nicht selten die gestellten Schranken dies Ziel gar nicht oder nur annähernd erreichen lassen[1]). Zweifellos sind Taxen nicht ungewöhnlich, bei denen der Wert des Grundstücks in Rücksicht auf die Beleihung mit einem bestimmten Darlehnskapitale zugerichtet wird. Dies führt natürlich zu hin und her schwankenden Ergebnissen bei denselben und gleichartigen Grundstücken, vermindert das Vertrauen in die Haltbarkeit der Taxen, veranlaßt sonach die Kreditinstitute usw. zur Ansetzung niedriger Beleihungsquoten, was wiederum bei minder gewissenhaften Taxatoren zur willkürlichen Heraufschraubung der Taxwerte führt. Also höchst ungesunde Kreditgrundlagen, zumal für die zweiten Hypotheken. Zudem welche Verwirrung der Preise entsteht dadurch im Verkehr mit Grundstücken bei Kauf und Verkauf, Beleihung, Teilung, Auseinandersetzung und Besteuerung durch so verschiedenartige Taxen und welche Vermehrung, da jedes Geschäft eine neue erfordert! Die Sicherheitstaxe muß demnach, ebenso wie alle anderen Taxen subjektiver Standpunkte einzelner Geschäftsinteressenten, aus den Aufgaben der berufenen Taxatoren ausscheiden, zumal jeder Geschäftsmann und jedes Kreditinstitut sie ohne Schwierigkeit selbst anzusetzen in der Lage ist. Man sollte diese so wenig mit dem Namen einer Taxe bezeichnen, wie eine Skizze mit dem Namen eines Bauprojekts; nur gediegene, nach örtlicher Untersuchung und nach erprobter Methode aufgestellte Taxen des objektiven Wertes der Grundstücke

[1]) Vgl. S. 115.

Digitized by Google

sollten von den berufenen Taxatoren herausgegeben werden. Die zu schaffende Organisation und Taxaufsicht (§ 8 und 9) dürfte hierüber zu wachen haben.

II.

Auch die Beleihungsquote, d. i. derjenige Teil des Wertes, auch des objektiven, der ohne Gefährdung der Sicherheit als Darlehen auf ein Grundstück gegeben werden kann, ist nicht Sache landwirtschaftlicher Taxation, sondern kaufmännische und finanzielle Frage, abhängig vom Geldverkehr und den Grundsätzen des Darleihers, vornehmlich von den Einrichtungen und Geschäftsregeln der Kreditinstitute. Diese Rücksichten, nach denen die Beleihung zu bemessen ist, sind deshalb auch hier nicht zu erörtern, sie beruhen auch keineswegs bloß in den objektiven Wertsverhältnissen des zu beleihenden Grundstückes, sondern können mit Recht auch Person, Vermögensverhältnisse, Familie des Geldnehmers in Betracht ziehen. Vielfach wird behauptet, der Ertrag müsse die Grenze der Beleihungsquote abgeben, da nur aus ihm die pünktliche Zahlung von Zinsen und Tilgungsbeträgen erwartet werden könne.[1]) Allein der Ertrag stellt, wie S. 15 dargelegt ist, schon nicht den vollen gemeinüblichen Gebrauchswert des Grundstückes dar. Es kann auch sonst aus den S. 21 ff. angeführten Gründen der Ertragswert nicht als der volle objektive, staats- und volkswirtschaftlich maßgebende Wert gelten, so daß die Beschränkung der Beleihung auf den Ertragswert vielleicht der Sicherheit der Kreditinstitute, nicht aber dem volkswirtschaftlichen Kreditbedürfnisse und den wirklichen Wertgrundlagen der heutigen Entwicklung entspricht. Zudem stellt die gemeinübliche Form der ländlichen Verschuldung, die Hypothek, keinesfalls allein eine Grundstücksverschuldung dar, sondern sogar in erster Linie eine persönliche Verschuldung,

[1]) Vgl. z. B. Taxinstruktion der Westfälischen Landschaft S. 1.

Digitized by Google

deren Verzinsung und Tilgung auch mit aus dem Arbeitseinkommen des Landwirts — und dies ist von dem reinen Grundstücksertrage zu trennen[1]) — erwartet werden kann. Außerdem muß der den Ertragswert übersteigende Wert doch als Grundlage zur Aufnahme von Darlehen zu Meliorationszwecken geeignet erscheinen, wenn man den Fortschritt nicht unterbinden will. Ganz ähnlich einseitig ist die Auffassung, als solle die Beleihung stets nur die dauernden Wertsbestandteile berücksichtigen, die nicht vom Grundstücke entfernt und verändert werden können, nicht auch die beweglichen und sonst entfernbaren Bestandteile, wie Inventar und Holzbestände; denn jedermann weiß, wie sehr auch die anscheinend dauerhaften Wertsverhältnisse einer Besitzung, die in den Kulturarten, dem Kulturzustand und den Gebäuden liegen, durch schlechte Wirtschaft herabgesetzt werden können, während es anderseits von den Einrichtungen des Kreditinstitutes abhängt, ob nicht auch die Überwachung der Erhaltung des Wirtschaftsinventars und der Holzbestände und überhaupt des gesamten Betriebes Platz greifen kann. Hiernach läßt sich eine objektive[2]) Grenze der Beleihungs- und Verschuldungsfähigkeit nur in dem objektiven, dem gemeinen Werte feststellen. Für die öffentlichen und die staatlicher Aufsicht unterstehenden Kreditinstitute (Landschaften, Landesbanken, Sparkassen, Hypothekenbanken) ist mit Rücksicht auf das Schwanken des Wertes, den Wechsel des Be-

[1]) Vgl. S. 22 Anm. 1 u. S. 43 Demgemäß legen die Landschaften bei ihren Pfandbriefdarlehen auch kein Gewicht mehr auf die Aufstellung einer Ertragstaxe für das Grundstück, wohl aber werden sie bei intensiv betriebenen Gutswirtschaften Gewicht auf den durch ordnungsmäßige Buchführung nachgewiesenen Ertrag des Gutsbetriebes legen, soweit dies bei ihren starren Statuten möglich erscheint. Vgl. den sogenannten Spannungskredit in der Entschuldungsvorlage der Ostpreuß. Landschaft S. 3 Anm. 3.

[2]) die auch für Gesetzgebung und Wirtschaftspolitik im allgemeinen maßgebend sein soll.

Digitized by Google

sitzes und des Betriebes, sowie in etwa auch der Bestandteile einstweilen nur eine feste Beleihungsquote möglich, — hergebracht ist bei ländlichen Grundstücken 2/3 des Taxwertes[1]) — und hängt es von der Festigung der Grundstückspreise einerseits, anderseits von der immer mehr sicheren Ermittelung des objektiven Wertes ab, ob diese Beleihungsquote noch erhöht werden kann[2]). Für die lediglich allgemeiner staatlicher Aufsicht unterstehenden Privat-Hypothekenbanken gilt die Bestimmung, daß der bei der Beleihung angenommene Wert den durch sorgfältige Ermittelung festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen darf und bei Feststellung des Wertes nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der nachhaltige Ertrag für jeden Besitzer berücksichtigt werden sollen (§ 12 des Reichshypothekengesetzes vom 13. Juli 1899, RGBl. S. 375). Dies nähert sich dem gemeinen Wert.

## § 7.

## Richtung der Taxen auf den gemeinen Wert. Auswahl und Verbindung der Methoden. Die Taxen der Generalkommissionen.

### I.

Alle Grundstückstaxen der berufenen Taxatoren sollten sich tunlichst auf den gemeinen Wert des Schätzungsobjekts richten, nicht bloß, weil nur so der Standpunkt der Taxatoren

[1]) Gemäß Art. 73 Ausf.-Ges. zum BGB. (Nach § 1807 BGB. Art. 212 Einführungsgesetz, für städtische Grundstücke nur innerhalb der Hälfte.) Für die privaten Hypothekenbanken gelten 2/3 des Wertes, jedoch kann die Zentralbehörde des Bundesstaates bei landw. Grundstücken 3/4 gestatten, (s. § 11 des Reichshypothekenbankgesetzes vom 13. Juli 1899 [RGBl. 375]).

[2]) Die Rentenbank beleiht bekanntlich bis 3/4 des Taxwertes der Rentengüter. Die Landesversicherungsanstalten gehen schon vielfach bei Beleihung von Arbeiterwohnungen und Rentengütern über die sogenannte mündelsichere Grenze von 2/3 des Taxwertes mit Zustimmung des Reichs-

Digitized by Google

ein vollkommen objektiver und unparteiischer sein kann, sondern auch, weil nur so das Ergebnis eine volkswirtschaftlich nützliche Bedeutung gewinnt. Wo freilich die Gesetze bei der Bewertung ausdrücklich den Ertragswert zugrunde gelegt wissen wollen, also für das Gebiet des Anerbenrechts[1]) und die Besteuerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke[2]) muß wohl oder übel der Ertragswert erfaßt werden, und wenn dies nach der Art der Grundstücke nicht mehr auf dem Wege der Ertragswertberechnung (§ 3) gelingt, so durch Herleitung aus dem gemeinen Wert[3]).

## II.

Die Auswahl der Methoden zur Erzielung des gemeinen Wertes und ihre Verbindung ist Sache wissenschaftlicher Erkenntnis, gereifter Erfahrung und praktischen Geschicks. Das Wesen und die Schranken der beiden Wege sind im § 3 und 4 erörtert. Im allgemeinen ist diejenige Methode die beste, welche die exakteste, d. h. die an die wirklichen Verhältnisse und Preise[4]) am meisten anschlie ende und zugleich die ein-

versicherungsamtes hinaus, zumal bei Bürgschaften der Gemeinden oder Kreise. Neuerdings hat die Ostpreuß. Landschaft zum Zwecke der Entschuldung die Erhöhung der Beleihungsquote auf $^5/_6$ des Taxwertes beschlossen. Da die planmäßige Entschuldung des ländlichen Grundbesitzes zunächst nur von maßgebenden Kreditinstituten herbeigeführt werden kann und diese ihre eigenen Taxgrundsätze haben werden, so ist die Pflege des objektiven gemeinen Wertes durch öffentliche Taxämter für die Frage der Entschuldung und der Eintragung einer Verschuldungsgrenze im Grundbuche (vgl. § 1 Gesetz vom 20. August 1906 GS. S. 389) einstweilen belanglos, sie würde allerdings Belang gewinnen, wenn die Verschuldungsgrenze eine allgemeinere Maßnahme würde. Vgl. S. 99 Anm. 4.

[1]) Vgl. § 10 zu 3. S. 100 u. 108.

[2]) Vgl. S. 13 Anm. 2.

[3]) Vgl. S. 105, 110.

[4]) Der gemeine Wert stützt sich auf wirkliche Verhältnisse (S. 14); daher sollte man bedingte Taxaufgaben, wie Schätzung eines Gutes unter Voraussetzung der Zerteilung in Parzellen, der Errichtung neuer Gebäude,

Digitized by Google

fachste ist. Zweifellos kann aber ein Ersatz für den Mangel an Exaktheit in der Vertrauenswürdigkeit der Taxatoren eintreten. Im einzelnen dürfte folgendes gelten:

1. Bei der Schätzung einer einzelnen Hofraum- und einer Ackerparzelle erscheint durchweg nur die Grundwertstaxe möglich[1]). Für Wiesen-, Weide- und Holzungsparzellen kann, wenn die Kulturart in den Verhältnissen wohlbegründet ist und daher als dauernd gelten kann, auch die Ertragstaxe Bedeutung beanspruchen; indessen erscheint es auch hier, wenn Verkehrspreise aus näherer oder sonst weiterer Entfernung herangezogen werden können, geraten, auch diese anzuwenden. Bei Holzungen wird meist nur gemeinüblicher Niederwald der Ertragswertsberechnung fähig sein; im übrigen wird es leicht eintreten, daß keine der beiden Methoden dem Bedürfnisse exakterer Schätzung genügt. Die Schätzung nach dem normalen Ertragswert setzt einen normalen Waldbetrieb voraus, der kaum irgendwo mehr sicher zu bestimmen ist. Die vielfach individuellen Betriebsweisen des Forstfiskus und der Gemeinden beim Hochwaldbetrieb kann man als gemeinübliche nicht mehr ansehen und noch weniger auf private Waldungen übertragen. Zudem ergibt die Ertragswertschätzung infolge der Diskontierung der zu erwartenden Erträge auf die Gegenwart geringe Jetzterträge, indem der Wertszuwachs im Walde bei der Waldwertsberechnung im ganzen geringer angenommen wird als der Zuwachs durch Zinseszins beim Geldkapital[2]). Wollte man die Jetztwerte durch Zuschläge auf den gemeinen Wert bringen, da man einen zu schroffen Unterschied gegen andere Böden nicht wohl

Schätzung von Parzellen unter Voraussetzung einer künftigen Vereinigung zu einem Gute, Vornahme von Meliorationen usw. weder stellen noch annehmen, da die Beantwortung nur gewagt sein kann.

[1]) Vgl. S. 40.

[2]) Vgl. Martineit, Anleitung zur Waldwertsberechnung S. 16.

Digitized by Google

zulassen kann, so muß man zu hohen, innerlich schwer zu begründenden Sätzen greifen. Anderseits wird es für Holzungen öfter an genügenden erfahrungsmäßigen Wertsätzen fehlen, weil Holzboden und Holzbestand meist zusammen gekauft und bewertet werden, der Holzbestand aber jedesmal grundverschieden ist und keine Vergleichung zuläßt. Es bleibt also durchweg nur übrig, den Holzboden nach gemeinen örtlichen Bodenpreisen und das Holz nach dem zurzeit vorhandenen Substanzwerte zu veranschlagen. Hierbei müßte an sich ein größerer, von einem Forstsachverständigen zu bemessender Zuschlag in dem Falle gemacht werden, daß der Bestand noch nicht haubar ist und erst in der Folge, eventuell erst am Schlusse des Umtriebes den Hauptertrag ergibt. Da aber über Umtrieb und dessen Innehaltung eine gemeinübliche Wirtschaftsregel vielfach nicht aufgestellt werden kann, so ist auch dies angreifbar und wird es öfter auf jede Weise schwer fallen, eine innerlich unanfechtbare Taxe des gemeinen Wertes einer Holzung aufzustellen, und bleibt, wenn man auf eine Taxe des gemeinen Wertes nicht verzichten kann, nur übrig, den Sachverständigen die Wertsbemessung nach Art eines schiedsrichterlichen Ausspruches aufzugeben [1]).

2. Bei einer Besitzung (Arbeiter- oder Kathenstelle, Hof, Gut) wird es sich fragen, ob der Betrieb ein feststehend landesüblicher und genügend einfacher ist, auch die Erträge und Preise infolge unanfechtbarer Buchführung oder sonst durch Schätzung nach Erfahrungen aus gleichartigen Besitzungen genügend feststehen, um eine Ertragswertsberechnung mit Erfolg darauf zu stützen. Je vielgestaltiger der Ackerbetrieb und namentlich die fast noch schwieriger zu berechnende Viehhaltung ist, um so mehr entfällt die Möglichkeit einer innerlich

[1]) Ähnlich Fuisting Bd. 4 S. 78, Bd. 2 S. 164, 168. Martineit, Anleitung zur Waldwertsberechnung S. 15.

Digitized by Google

begründeten und prüfbaren Ertragswertsberechnung [1]). Anderseits ist zuzugeben, daß, wo in einer Gegend nur wenig Verkehrspreise oder sonstige Bewertungen zur Bemessung des gemeinen Bodenwertes zur Verfügung stehen, es schwer fallen wird, solche zu fixieren und in einen begründeten Tarif zu bringen. Hier beide Methoden, Ertragstaxe und Grundwertstaxe anzuwenden und die Differenz angemessen zu begleichen [2]), wird wohl selten ein befriedigendes Auskunftsmittel sein, zumal wenn beide Taxen umfangreich und zeitraubend sein werden. So bleibt denn auch hier gegebenenfalls nur der schiedsrichterliche Ausspruch erfahrener Sachverständiger unter Umständen die beste Lösung.

## III.

Gegen eine Verbindung der Ertrags- und der Grundwertstaxe innerhalb derselben Schätzung ist vorbehaltlich innerer Folgerichtigkeit nichts einzuwenden. Beide können sich gelegentlich stützen und aushelfen, wie sie ja nur theoretisch zu trennen sind, praktisch miteinander zusammenhängen. Dies ergibt namentlich die Betrachtung der Pachtpreise. Bisher pflegen auch die Ertragstaxen nebenbei die gemeinen Bodenpreise für den Hektar anzugeben. Nebenbetriebe werden auch bei der Grundwertstaxe nicht selten nach dem kapitalisierten Ertrage veranschlagt. Übrigens kommen beide Methoden darin überein, daß das erste Rechenresultat durchweg noch keineswegs das Ziel der Taxe, den gemeinen Wert exakt und unmittelbar ergibt, sondern erst eine Betrachtung allgemeiner Art mittels Zuschläge und Abzüge zum Ziele

---

[1]) S. S. 42.

[2]) Für städtische Grundstücke will Hartmann, Bewertung städtischer Grundstücke in Preußen, das arithmetische Mittel aus dem Real- und Ertragswert bei genäherter Übereinstimmung der Beträge gelten lassen. S. 24 daselbst. Das mag hingehen.

Digitized by Google

führt[1]). Hierin liegt das schiedsrichterliche Element der Taxen, das nicht völlig ausgeschaltet werden kann. Möglichst weitgehend und umsichtig muß gerade hierbei alles berücksichtigt werden, was einerseits an Pachtpreisen und Ertrag, anderseits an Verkehrswerten vom Schätzungsobjekt und den gleichartigen Grundstücken zu ermitteln ist.

## IV.

Indessen verschiebt sich naturgemäß mit der Zunahme des Verkehrs die Lage immer mehr zugunsten der Grundwertstaxe. In früheren Perioden stellte der landwirtschaftliche Ertragswert den gemeinen Wert der Grundbesitzungen am besten dar, so vor 100 Jahren, wo die Gebundenheit des Grundbesitzes kaum der Verkehrsfreiheit Platz gemacht hatte. Gemeine Kaufwerte konnten bei dem geringen Wechsel des Besitzes, mindestens für Höfe und Güter nicht ermittelt werden, zumal in den östlichen Provinzen, von deren Verhältnissen die preußische Gesetzgebung und Praxis ausging. Den Landschaften erschien damals die Ermittelung des Ertrages als das passendste Mittel zur Prüfung, ob der Gutsbesitzer Zinsen und Tilgung des Darlehens dauernd erzielen könne. Zudem stand mangels der Katastrierung die Größe der Besitzungen und ihres Kulturlandes nicht genau fest und wurde mehrfach nur nach der Aussaat bemessen. Die Wirtschaftsart war einfach, die Fruchtfolge hergebracht. Wissenschaft und Lehrtätigkeit hatten noch kaum begonnen, sich mit der Landwirtschaft zu beschäftigen; die Nebenbetriebe und die Handelsbeziehungen der Landwirtschaft waren unbedeutend. Die Roherträge ließen sich in Normen bringen, wenn man den Acker nach festen Klassen in Weizen-, Gersten-, Hafer- und Roggenböden einteilte, die Wiesen in ein- und zweischürige mit süßen oder sauren Gräsern, die

[1]) Vgl. S. 52 und 62.
[2]) Vgl. S. 34.

Digitized by Google

Weiden nach Kuhweiden, die Holzungen nach dem Ertrage an Klaftern Brennholz klassifizierte. Die Roherträge des Ackers berechnete man in einfachster Weise nach dem vielfachen der Aussaat. Was lag hier näher, als die objektive Wertschätzung auf den Ertrag aufzubauen? So bestimmte denn die Preußische Allgem. Gerichtsordnung, daß Güter und Höfe nach dem Ertragswerte bewertet werden sollten[1]). Nachdem aber im 19. Jahrhundert die vom Westen ausgehende Grundsteuerkatastrierung lediglich eine in Geld allgemein geschätzte Ertragsfähigkeit der einzelnen Parzellen zugrunde legte[2]) und von einer Ertragsermittelung der Grundbesitzungen absah, nachdem alle Schranken der Verkehrsfreiheit mit Grundstücken beseitigt sind, der Verkehr mit Grundstücken, die Parzellierung und Beleihung großartigen Umfang gewonnen hat, sogar im Osten große Ansiedlungsunternehmen staatlicher und privater Natur Ankauf und Parzellierung seit Jahrzehnten vermittelt haben, nachdem endlich sowohl die neueren Gemeinheitsteilungs- und Zusammenlegungsgesetze als auch die Steuergesetze, die den Vermögenswert der Grundbesitzungen erfassen wollen, überall vom Ertragswert abgerückt sind und die gemeinen Verkehrswerte in den Vordergrund der Bewertung gestellt haben, auch fast alle Landschaften und Kreditinstitute, auch die Generalkommissionen sich dem angeschlossen haben, kann die Ermittelung des Ertragswertes der Besitzungen keine größere Rolle mehr spielen. Hierzu fehlt es auch an den Vorbedingungen, nachdem der Betrieb auf den Höfen und Gütern vielfach durch die Beziehungen zu den Städten und durch Nebenbetriebe aller Art eine intensive Ausgestaltung erfahren hat, so daß er mit gewerblicher und Handelstätigkeit untermischt ist[3]), der Ertrag

[1]) Vgl. S. 4.

[2]) Vgl. S. 31 Anm. 1.

[3]) Vgl. S. 23 Anm. 3, auch den Aufsatz: „Aus der Wirtschaftsberatungsstelle der Deutschen Landwirtschaftsgesellschaft“ in der deutschen landw. Presse vom 3. Oktober 1907 Stück 40.

Digitized by Google

des Bodens also nicht gleichheitlich mehr zu bemessen ist, wenn auch über den Ertrag des Betriebes die Buchführung genauen Aufschluß geben sollte. Die Steuerverwaltung hat auf Grund des Ergänzungssteuergesetzes rüstig an der Feststellung der Grundwerte durch Sammlung von Kaufpreisen[1]), Zusammenstellung dieser nach Besitzgruppen unter Ermittelung des reinen Kaufpreises, Aufstellung von Musterbesitzungen und allgemeiner Schätzungsmerkmale, Zusammenstellung von Einheitssätzen des gemeinen Wertes für 1 ha nach 37 Größenklassen der Besitzungen und 24 Stufen durchschnittlichen Grundsteuerreinertrages der Besitzung für 1 ha in Talern und durch Aufstellung von Normalsätzen des Inventarwertes für jeden Kreis vorgearbeitet.[2]) Dieses Material ist bereits bei der Veranlagung aller einzelnen Besitzungen zur Verwendung gelangt, auch ist die Steuerverwaltung bestrebt, das Material immer mehr zu ergänzen und die Veranlagungen immer treffender zu gestalten. So können die Grundstückstaxen der Zukunft zweifellos nur nach Einsicht der Ergänzungssteuerveranlagung und eventuell des zugrunde liegenden Materials sowie nach Beratung mit dem dieses vorzugsweise beherrschenden Katasterkontrolleur aufgestellt werden. Das Ziel der Taxe wird sich zunächst darauf richten, durch örtliche Besichtigung und Untersuchung die wirklich vorhandenen (Real- oder Substanz-) Werte der Besitzungen im einzelnen und ganzen nach Maßgabe der sogenannten Grundwertstaxe zu ermitteln. Hierbei werden die Teile mit besonderen Konjunktur- und Lagewerten je nach Umständen nach Vernehmung ortskundiger Vertrauenspersonen mit den erfahrungsgemäßen gemeinen Einheitspreisen direkt bewertet oder bei der sonstigen (landwirt-

[1]) mit Recht auch von Pachtpreisen, wodurch auch der Bodenertrag (die Grundrente) direkt nach der Erfahrung ermittelt wird.

[2]) S. die Technische Anleitung vom 26. Dezember 1893 zur Ergänzungssteuerveranlagung nebst Anlagen, Fuisting Bd. 2 S. 153.

Digitized by Google

schaftlichen) Bewertung durch Zuschläge[1]) bedacht. Man wird in der Regel aus örtlichen Ermittelungen die gemeinen Werte der besten und der mittleren Böden gewinnen und von diesen ausgehend nach Maßgabe der allgemeinen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit[2]) die Bodenwerte klassenmäßig abstufen, wenn tunlich, indem man die Grundsteuereinschätzungsklassen, eventuell auch den Abstand der Werte des Grundsteuereinschätzungstarifs festhält. Nach vollzogener spezieller Einschätzung des Bodens, tunlichst an der Hand der Grundsteuerparzellen, wird sich der Bodenwert, nach Schätzung der Gebäude und des Inventars der sonstige Realwert des Objektes ergeben, so daß nach einer Summierung durch eine allgemeine Betrachtung und Vergleichung des Schlußresultates mit den Pachtpreisen, den Ergebnissen der Grundsteuer- und Ergänzungssteuerveranlagung des Objektes und der gleichartigen Grundstücke der gemeine Wert der Besitzung zutreffend fixiert werden kann. Auf diese Weise ergibt sich ein Resultat, das an Einfachheit die Ertragswertsberechnung übertrifft, in Exaktheit und Vertrauenswürdigkeit ihr zweifellos nicht nach-, vielfach aber voransteht. Jede Taxe dieser Art ist wiederum eine Tatsache des Lebens und des Verkehrs und dient als Grundlage der Ergänzungssteuerveranlagungen und weiterer Taxen. Die mehr schematischen Ergebnisse der Steuerveranlagung müssen so mit Leben und Tatsache erfüllt und an gediegenen Taxen ergänzt und berichtigt werden. Die Organisation der Taxämter (§ 9) muß ein Ineinandergreifen der Arbeitsresultate der Steuerverwaltung und der Taxämter ebenso vermitteln, wie nach der Zeit der Grundsteuereinschätzung die geschaffenen Grundlagen eine wichtige Stütze aller Wertschätzungen der Grundstücke gewesen sind, die jetzt

[1]) eventuell auch durch Abzüge.

[2]) eventuell auch unter Anstellung von überschläglichen Ertragsberechnungen, zumal bei Wiesen und Weiden, sonst nach allgemeinen erfahrungsgemäßen Anschauungen über die Ertragsfähigkeit.

Digitized by Google

freilich immer mehr veraltet und unrettbar der Bedeutungslosigkeit entgegengeht. Gegen Einseitigkeit und Schäden der Grundwertstaxe muß die Durchbildung der Taxatoren schützen, die, aus erfahrenen Landwirten hergenommen, nicht bloß die Preise, sondern auch Boden-, Betriebs- und Ertragsverhältnisse der Landwirtschaft durchaus beherrschen müssen [1]).

## V.

v. d. Goltz wirft [2]) die Frage auf, ob man den Grundtaxwert dividiert durch 25 als Ertrag ansetzen oder auch den Grundtaxwert bzw. den gemeinen Wert durch Abzug von Prozenten auf den Ertragswert bringen dürfe. Streng folgerichtig ist dies nicht, da Ertrag (Reinertrag) im volkswirtschaftlich-technischen Sinne der Überschuß des Wertes der Roherträge über die Kosten und Ertragswert der kapitalisierte Ertrag ist (§ 3). Es dürfte indes auch zulässig erscheinen, daß die Taxaufsichtsbehörde aus praktischen Erwägungen neben der förmlichen Ertrags- und Ertragswertsermittelung auch eine solche durch Division eines Grundtaxwertes bzw. des gemeinen Wertes oder eine prozentuale Kürzung gelten läßt, wenn nach den örtlichen Umständen anzunehmen ist, daß diese gekürzten Werte mit dem Ertragswerte im wesentlichen übereinstimmen [3]).

---

[1]) Vgl. des weiteren § 10. Selbstredend verbleibt der Ertragsberechnung des Betriebes ihre Bedeutung nach allen Richtungen, nach denen der Ertrag noch Bedeutung für die Landwirtschaft behält (vgl. S. 21), so für den Landwirt als Käufer und Pächter, für die Einkommensteuer, für die Ausbildung der jungen Landwirte (vgl. v. d. Goltz S. 664) der Spezialkommissare zur Erlangung der technischen Qualifikation usw., und steht auch nichts im Wege, daß die Taxämter sich auch die Pflege von Tarifen der Roherträge, Wirtschaftskosten usw. angelegen sein lassen.

[2]) in dem S. 2 Anm. 2 bezeichneten Aufsatz. v. d. Goltz beantwortet die Frage nicht.

[3]) Vgl. § 11 III S. 110.

Digitized by Google

## VI.

Auch die Grundstückstaxen der Generalkommission sollen sich grundsätzlich auf die gemeinen Werte richten. Dies ergeben die Gesetze[1]) und die Natur der Sache, insofern die Schätzung der Auseinandersetzungsobjekte nach einem objektiven, für alle Beteiligten gültigen Maßstabe geboten ist und die Rücksichtnahme auf die möglichste Pflege eines objektiven Wertmaßstabes im volkswirtschaftlichen Grundstücksverkehr dies erfordert. Im einzelnen gestaltet sich die Anwendung verschieden:

1. Abfindungen in Land für Servituten und Realrechte müssen in Rücksicht auf beide Teile, den Berechtigten und Verpflichteten, nach dem gemeinen Werte der Landabfindung erfolgen. Nur so ist eine beide Teile befriedigende Auseinandersetzung denkbar.

2. Teilungen gemeinschaftlicher Grundstücke und Zusammenlegungen schaffen eine Teilungsmasse, welche, wenn Wertsunterschiede sich darin finden, einer Einschätzung bedarf. Insbesondere bedarf es einer solchen bei Zusammenlegungen einerseits zur Feststellung des Wertes der eingeworfenen Grundstücke behufs Berechnung der Teilnehmeransprüche, anderseits zur Neuverteilung der Teilungsmasse. Allein hier erhellt, daß es bei einer Naturalabfindung unbeschadet ihrer Richtigkeit zunächst nur auf ein richtiges Wertsverhältnis der geschätzten Bodenflächen gegeneinander, nicht auf die absolute Richtigkeit der Bewertung im sonstigen volkswirtschaftlichen Verkehr ankommt. Dies hat praktisch dahin geführt, daß bei Teilungen und Zusammenlegungen die Einschätzung durchweg nach Kapitalwerten erfolgt, die klassenmäßig nach ihrer allgemeinen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit — namentlich werden hierbei Rohertrag und Fruchtarten mit berücksichtigt —

[1]) S. S. 13 Anm. 1.



Digitized by Google

abgestuft, im übrigen aber den ermittelten gemeinen Bodenwerten nur angenähert werden. Früher wurde durchweg nach Ertragswerten, dargestellt entweder in Metzen Roggen oder in Geld, geschätzt, so daß zur Erreichung des Kapitalwertes mit dem aus dem landesüblichen Geldzinsfuß entnommenen Faktor multipliziert werden mußte. Es erhellt aber hiernach die Ungenauigkeit der Schätzungsresultate bei Zusammenlegungen im Vergleiche mit dem sonstigen Grundstücksverkehr. Wenn und soweit daher eine Geldabfindung eintritt, muß diese auch absolut auf die Höhe des gemeinen Wertes gebracht werden, da eine Veräußerung vorliegt und Eigentümer wie Realberechtigte sonst geschädigt würden[1]).

Im übrigen erhellt auch, daß die Einschätzung des Bodens nach tarifmäßigen Klassenwerten hier nicht den vollen (gemeinen) Wert der beteiligten Grundflächen und namentlich der Grundbesitzungen umfaßt, vielmehr nur einen dem gemeinen Wert angenäherten Kapitalwert darstellt, nämlich den Kapital-

[1]) Eine Bestimmung, wonach bei Teilungen und Zusammenlegungen Ertragswerte maßgebend seien, besteht nicht. Wenn § 88 Gem.-Teil.-Ordnung 1821 besagt, die Abschätzung geschehe nach dem Nutzen und Ertrage, welchen die Sache jedem Besitzer gewähren kann, so ist hier nicht der Ertrag als der ausschließliche Maßstab bezeichnet, sondern auch der Nutzen. Nutzen ist der allgemeinere Begriff und mit dem Gebrauchswerte identisch; Ertrag, wie hier als landwirtschaftlicher Ertrag gefaßt, ist Ergebnis eines spezielleren, des landwirtschaftlichen Gebrauches (S. 15). Aber trotz der Ausdrucksweise: „Nutzen und Ertrag", der aus den damaligen Verhältnissen (S. 76) wohl zu verstehen ist, muß der gemeine Wert hierunter verstanden werden, nicht bloß im Hinblick auf § 112 Tit. 2 Teil I, Allgem. Landrecht, der ausdrücklich den gemeinen Wert als den Nutzen, den die Sache jedem Besitzer gewähren kann, bestimmt, und auf den Wortlaut der späteren Auseinandersetzungsgesetze (s. S. 13 Anm. 1), sondern auch nach dem das Auseinandersetzungsverfahren beherrschenden Grundsatze allgemeiner Gerechtigkeit und Billigkeit, indem bei einer Abweichung der Einschätzung gegen den objektiven und gemeinen Wert im Falle einer Geldabfindung eine wirkliche Vermögensschädigung für Eigentümer und Gläubiger einträte, es sei denn, daß die Ausgleichung anderweit erfolgte.

Digitized by Google

wert der Bodenflächen mit Rücksicht auf ihre landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, aber ohne Rücksicht auf die Grundrißgestaltung, die Entfernung und Zugänglichkeit der Flächen und der Besitzungen [1]). Dieser so gewonnene Wert ist demgemäß nur zum Teil für die Vollständigkeit der Abfindung maßgebend, im übrigen muß die Gleichwertigkeit mit dem alten Besitz, was Figuration, Entfernung und Zugänglichkeit des Besitzes und der darauf beruhenden Konjunktur- und Lagenwerte angeht, durch das Planprojekt begründet werden. Es genügt hier auch nicht die Gleichwertigkeit der Abfindung mit dem alten Besitz vom Standpunkte des gemeinen Wertes, sondern der individuelle (außerordentliche) Wert des alten Besitzes sowohl nach seinem Nutzungs- als seinen Konjunktur- und Lagewerten muß durch die Abfindung wiedergegeben werden [2]).

[1]) auch ohne Rücksicht auf Gebäude und Inventar der Besitzungen.

[2]) Dies folgt aus § 90 Gem.-Teil.-Ordnung 1821: „Jeder Teilnehmer muß nicht nur für den nach § 88 ff. ermittelten Wert (d. i. Einschätzungswert), sondern auch für den Unterschied in der Entfernung und für andere Vorteile der Lage entschädigt werden." Die Entschädigung muß eine vollständige sein, nicht anders wie bei der Enteignung. Vgl. S. 37 Anm. 1. Auch in individuellen Verhältnissen, z. B. der Lage gegenüber den nächsten Nachbarn, kann ein Lage- oder Konjunkturwert bestehen, so wenn ein Grundstück zahlreiche andere vom Wege abschneidet, wenn es individuellen, von einer Anzahl von Nachbarn zum Erwerb oder zu Pachtzwecken begehrten Boden oder eine begehrte Lage hat u. a. Die Generalkommission kann nicht so frei, wie andere öffentliche Behörden, sondern nur unter Voraussetzung voller (privatrechtlich) gerechter Abfindung der Teilnehmer der Auseinandersetzung ihre öffentlichen und landeskulturellen Aufgaben erfüllen. Dem Einwande, daß eine Abfindung dem Kaufwerte des alten Besitzes nicht entspreche, ist erschöpfend nur dadurch zu begegnen, daß der Gesamtwert des neuen Besitzes einschließlich aller Vorteile aus der Nutzung, Lage und Konjunktur dem entsprechenden Gesamtwerte des alten Besitzes mindestens gleichwertig nachgewiesen wird. Dagegen besteht auf Zuweisung von neuen Vorteilen, insbesondere einer gleichmäßigen Zuwendung solcher an alle Teilnehmer, nach Lage der Gesetzgebung kein Anspruch. Dem Maße der Vorteile soll allerdings die Heranziehung zu den Kosten entsprechen. Demgemäß kann auch kein Teilnehmer Beschwerde erheben, daß durch Zuweisung



Digitized by Google

3. Bei Rentengütern sollte die zur Prüfung des Kaufwertes des Ansiedlungsgutes erforderliche Vortaxe vom gemeinen Werte ausgehen, da unter demselben eine Hergabe nicht erwartet werden kann. In der Regel wird noch ein Zuschlag für den Verkäufer zuzulassen sein, schon als Entgelt für die Lasten und Mühen der Umgestaltung. Taxmäßig läßt sich ein solcher Zuschlag nicht wohl veranschlagen. Ebenso sollte die Taxe der eingerichteten Rentengüter vom gemeinen Werte ausgehen, da nur darin ein objektiver Standpunkt für die Prüfung der Sicherheit der Rentenbank gegeben ist und die Pflege des gemeinen Wertes im Interesse der Volkswirtschaft sich empfiehlt[1]).

## § 8.

## Einrichtung von Schätzungsämtern.

### I.

Die Grundstückstaxe ist nicht bloß ein Gutachten im Privatinteresse, sondern auch eine verantwortungsvolle Aufgabe von staats- und volkswirtschaftlicher Bedeutung. Sie

---

von Vorteilen der Lage, der Zugänglichkeit usw. an andere Teilnehmer eine Minderung seiner Zukunftsaussichten, seiner Spekulationswerte eintrete. — Ob in einem Vorteile bereits ein wirklicher geldwerter oder nur ein spekulativer Vorteil enthalten ist, ist nur nach den Umständen (tatsächliche Käufe, Gebote, Bewertungen usw. für das Objekt oder für gleichartige Grundstücke) zu entscheiden. Vgl. S. 14

[1]) Gewagt und wenig exakt ist es, ein zum Rentengut abgesteckes Stück Land unter der Voraussetzung der Errichtung neuer Gebäude (welcher?) und vollständig eingerichteten Kleinbetriebes (welcher Art?), also nach Maßgabe einer zukünftigen, nicht wirklichen Wertssteigerung zu schätzen, wie es § 8 des Rentengutsgesetzes vom 7. Juli 1891 zuläßt, oder gar den „Besiedelungswert" eines ganzen Gutes so ermitteln zu wollen. Es kann sich hierbei nur um überschlägliche Veranschlagungen, nicht um eigentliche Taxen vom Standpunkte des gemeinen Wertes handeln.

Digitized by Google

stützt sich auf Kenntnisse und Erfahrung, die zwar der Einzelne haben kann, deren Austausch und Erweiterung im Kreise Mehrerer indes wichtig und fruchtbar ist; sie enthält ferner, da die Begründung meist nicht leicht und erschöpfend gegeben werden kann, eine Art Entscheidung, welche Unparteilichkeit und Gewissenhaftigkeit bei den einzelnen Mitwirkenden, sodann gründliche Beratung und äußeres Ansehen der vereinigten Taxatoren voraussetzt. Für die Erlangung und stete Pflege des objektiven Wertmaßstabes erscheint deshalb eine amtliche Verbindung mehrerer Taxatoren zu Schätzungsämtern nicht wohl entbehrlich. Diese sichert die Aufstellung von Taxgrundsätzen (S. 35) und ihre sorgfältige Anwendung. Ohne sie können auch Kenntnisse und Erfahrungen nicht planmäßig auf jüngere Kräfte übertragen werden, sondern gehen mit dem Tode des Taxators unter.

II.

An eine ständige staatliche oder kommunale Einrichtung mit besoldeten Taxatoren kann man im allgemeinen nicht denken, da sich in ländlichen Kreisen Taxaufgaben nicht genügend bieten, auch in erster Linie Privatinteressen durch die Taxen verfolgt werden, welche die Deckung der Kosten durch Gebühren nahelegen. Im übrigen fordert das Leben ein Zweifaches:

1. Größere wertvolle Grundstücke und vielgestaltig betriebene Besitzungen müssen nach gediegener Untersuchung der Verhältnisse nach Maßgabe einer erprobten Methode geschätzt werden.

2. Kleinere und minder wertvolle Besitzungen und Grundstücke müssen verhältnismäßig rasch und mit wenig Kosten möglichst zutreffend geschätzt werden.

Während für letztere Aufgabe örtlichen Taxämtern, wie sie Oberlandesgerichtsbezirken Frankfurt a. M. und Kassel in den

Digitized by Google

bestehen, das Wort zu reden ist, erscheinen bei 1. die Kreise berufen, aus erfahrenen und angesehenen Landwirten ein Kreistaxamt zu bilden.

## III.

### Kreistaxämter.

1. Die Kreise bilden einen besonderen Steuerveranlagungsbezirk und haben als solche wichtiges Material aus der Veranlagung zur Einkommen- und Ergänzungssteuer zur Verfügung. Schon bisher bestellten die Kreise in den meisten Provinzen auf Antrag der Generalkommissionen mehrere Kreisverordnete, welche den Spezialkommissaren als Einschätzer und Gutachter in Auseinandersetzungssachen zur Seite standen.

2. Der Kreistag würde die Mitglieder des Kreistaxamtes zu wählen haben, die alsdann allein den Namen „Kreistaxator" zu führen berechtigt wären. Geborenes Mitglied müßte der Katasterkontrolleur sein, da diesem die reichste Kenntnis im Gebiete der Grund- und Ergänzungssteuer beiwohnt. Öfter wird man auf die Wahl eines Bausachverständigen oder auch eines Bankkundigen Bedacht nehmen müssen [1]). Nach Bedürfnis würde sich das Kreistaxamt in örtliche oder sachliche Abteilungen gliedern.

3. Die Mitglieder des Kreistaxamtes wählen unter sich den Vorsitzenden, der die Geschäfte leitet und beaufsichtigt, für die beantragten Taxen die Taxatoren zuweist, die aufgestellten Taxen überprüft, sie geeignetenfalls im Taxamte durchberaten läßt, die Ausfertigung der Taxen mit der Bezeichnung „Taxe des Kreistaxamtes N." herbeiführt. Die Taxämter unterhalten ein Bureau, worin die Reinschriften der Taxen gefertigt, die Urschriften aufbewahrt, die Materialien

---

[1]) Wegen Einflußnahme der Landschaften und öffentlichen Feuerversicherungsgesellschaften vgl. S. 115, 117.

Digitized by Google

und Bücher über das Taxwesen gesammelt und bereitgehalten, auch die Gebühren eingezogen werden. Jüngere Kräfte werden mit Genehmigung der Kreisverwaltung dem Taxamte zur Ausbildung zugesellt; diese werden sich nach wissenschaftlicher und praktischer Durchbildung einer Prüfung und Probetaxierung zu unterziehen haben. So geht die Erfahrung und Kenntnis der älteren Taxatoren auf jüngere Kräfte über. Das ältere Taxmaterial dient der Aufnahme neuer Taxen und zu statistisch und volkswirtschaftlich wichtigen Übersichten.

Wegen der wünschenswerten praktischen und wissenschaftlichen Durchbildung der Taxatoren und ihrer nicht selten umfangreichen Tätigkeit erscheint es nicht geraten, den Vorsitz im Kreistaxamte mit der Stellung eines Landrates zu verquicken, zumal dieser schon als Vorstand der Kreisverwaltung die Oberaufsicht über das Taxamt, namentlich auch über die Person der Taxatoren, führt.

4. Der Kreisverwaltung gegenüber verpflichten sich die Mitglieder des Kreistaxamtes, ihre Tätigkeit unter Aufsicht der Kreisverwaltung auszuüben, die etwa von dieser aufgestellten Geschäfts- und Gebührenordnungen zu beachten und den gemeinsamen Beschlüssen des Kreistaxamtes nachzukommen. Als Disziplinarmittel steht immer die Entziehung der Mitgliedschaft des Kreistaxamtes zu Gebote. Grundsatz wird sein müssen, daß die Kreistaxatoren nicht zugleich Geschäftsvermittler für Kauf, Verkauf, Kredit usw. sein und keinerlei Extravergütung für ihre Taxen neben den Gebühren annehmen dürfen.

5. Für ländliche Gegenden wird es öfter eine Hauptaufgabe des Kreistaxamtes sein, maßgebende Tarife der gemeinen Werte, mit oder ohne Berücksichtigung der speziellen Lage, landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit usw., ähnlich den Tarifen der Landschaften usw., in Verbindung mit der Taxaufsichtsbehörde aufzustellen. Auch für Ertragswertsberech-

Digitized by Google

nungen werden nach Umständen Normalsätze für Roherträge, Preise und Kosten festzusetzen sein. Die Wichtigkeit solcher Taxvorschriften wird öfter die Zuziehung der Landschaften und anderer Kreditinstitute angezeigt machen. Wegen der nötigen Freiheit der Taxatoren vgl. übrigens S. 35. Die freie Schätzung auch gegen den Tarif bei genügender Begründung ist um so unbedenklicher, als bei den Beleihungen, die den meisten Anlaß zu Taxen geben, die technische und kaufmännische Durchprüfung stets die Aufgabe der Kreditinstitute bleibt und deren Ergebnisse auf die Taxen zurückzuwirken pflegen.

6. Die Kosten der Taxen werden durch Gebühren der Antragsteller aufgebracht. Vielleicht sind die Kreise in der Lage, einen Zuschuß zur Unterhaltung des Bureaus zu leisten, sonst wird diese von den Mitgliedern nach Prozenten der Gebühren bestritten. Die Kreisverwaltung wird mit der Taxaufsicht auch die Gebühren zu regeln haben.

7. Eine Berufungsinstanz gegen eine Taxe des Kreistaxamtes kann man nicht zulassen, hauptsächlich nicht, weil ein besser erfahrenes, technisch und örtlich unterrichtetes Obertaxamt nicht eingerichtet werden kann, dann auch, weil die Taxe vielfach eine Art schiedsrichterlichen Ausspruch, zumal über die Höhe des gemeinen Wertes, enthält, gegen den man Rechtsmittel nicht zulassen sollte. Ein Streitverfahren im Verwaltungswege, das durch eine Berufung gegen eine Taxe eintreten würde, kann man nicht wohl zulassen. Bei Verstößen gegen Rechts- und Taxgrundsätze würde eventuell auf Einwirkung der Taxaufsicht eine Berichtigung der Taxe durch das Kreistaxamt selbst eintreten können. Sonst kann gegen eine Taxe nur eine Wiederholung nach einiger Zeit angerufen werden.

Digitized by Google

## IV.

### Ortstaxämter.

Für die Taxe kleinerer Grundstücke, bei denen ein möglichst rasches und billiges, doch möglichst sicheres Taxverfahren am Platze ist, sollten tunlichst örtliche Taxämter eingerichtet werden. Es kann hier keine längere Untersuchung und Einschlagung einer wissenschaftlich-praktischen Taxmethode erfolgen, wohl aber ist beim örtlichen Taxamt Erfahrung und Ortskunde, Unparteilichkeit und Gewissenhaftigkeit erforderlich.

In den Oberlandesgerichtsbezirken Frankfurt a. M. und Kassel bestehen, erwachsen aus den altnassauischen Feldgerichten, zum Teil sogenannte Ortsgerichte, welche neben anderen Geschäften der freiwilligen Gerichtsbarkeit auch mit der Aufnahme von Taxen betraut sind, zum anderen Teil sind besondere Schätzungsämter eingerichtet[1]).

Diese Ortsgerichte bzw. Schätzungsämter bestehen aus dem Vorsteher und drei bis fünf Gerichtsmännern (Ortsschätzer); ersterer wird vom Landgerichtspräsidenten, letztere werden vom Amtsgericht ernannt. Die Vorsteher und Mitglieder sollen Gemeindemitglieder und mit den Grundstücksverhältnissen des Ortes vertraut sein. Sie sollen den Wert „mit Berücksichtigung aller einschlägigen Verhältnisse ermitteln, insbesondere sollen die Kaufpreise, die in der letzten Zeit für

---

[1]) Schätzungsämter sind für die mit Amtsgerichten versehenen Orte — mit Ausnahme von Frankfurt a. M. und Wiesbaden — eingerichtet, im übrigen haben die Ortsgerichte die Taxaufgaben. Vgl. Verordnung über die Schätzungsämter in dem Oberlandesgerichtsbezirk Frankfurt a. M. und Kassel vom 10. Juni 1907 (GS. S. 145) und die Vorschriften über die Aufnahmen von Taxen durch diese Schätzungsämter vom 12. Juli 1907, ferner Verordnung vom 20. Dezember 1899 über die Ortsgerichte in den gedachten Oberlandesgerichtsbezirken (GS. S. 641) und Verordnung über die Aufnahmen von Taxen durch diese Ortsgerichte vom 8. April 1903 (GS. S. 119) und Vorschriften über die Aufnahme von Taxen durch diese Ortsgerichte vom 4. Mai 1903 (J. Amtsblatt).

Digitized by Google

das Grundstück oder für Grundstücke von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit gezahlt sind, ermittelt werden; ferner soll auf den Reinertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann, auf die gezahlten Miets- und Pachtzinse, auf den staatlich ermittelten Grundsteuerreinertrag [1]), in Hohenzollern auch das Steuerkapital, sowie bei Gebäuden auf den Bauwert und auf die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten festgesetzte Versicherungssumme Rücksicht genommen werden" [2]). In diesen Vorschriften sind alle Grundlagen und Hilfsmittel zur Ermittelung des gemeinen Wertes kurz angegeben, es hätte nur noch des ausdrücklichen Hinweises bedurft, daß in der Taxe dieser gemeine Wert ohne Rücksicht auf die besonderen geschäftlichen Zwecke der Taxe zum Ausdruck gebracht werden sollte. Erst auf dieser objektiven Grundlage sollte das Ortsgericht bzw. das Schätzungsamt über den unter den Beteiligten nach den besonderen Verhältnissen des Falles anzunehmenden Wert verhandeln, denn die von den verschiedenen subjektiven Standpunkten der Interessenten abhängigen Bewertungen können nur nach Maßgabe des gemeinen Wertes geprüft, begründet und vereinigt werden, die Taxen auch nur dann für die Allgemeinheit und die Zukunft Bedeutung beanspruchen.

Zur Aufnahme von Taxen in vormundschaftlichen und Nachlaßsachen sind auch noch die Dorfgerichte zuständig, welche jetzt noch in einem großen Teile des Geltungsbereichs des früheren Allgem. Landrechts bestehen und im Auftrage des Amtsgerichts Taxen aufzunehmen haben [3]). Hierfür gelten

---

[1]) doch wohl auch das Resultat der Ergänzungssteuerveranlagung.

[2]) S. die bei S. 89 Anm. 1 notierten Taxvorschriften.

[3]) Sie sind zugelassen laut § 147 Einführungsgesetz zum BGB., § 189 Reichsgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit vom 17. Mai 1898, Art. 126 Preuß. Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit vom 21. Sep-

Digitized by Google

die bisher in Preußen geltenden Vorschriften[1]), insbesondere Anhang § 437 zur Allgem. Gerichts-Ordnung nebst dem Gesetze vom 15. Juni 1840 über die Abschätzung der Grundstücke von geringerem Werte und das Gesetz vom 4. Mai 1857 betreffend die Vereinfachung des Taxverfahrens von geringerem Werte, wonach bei Grundstücken im Werte von unter 15000 Mk. die Abschätzung durch das Dorf- oder Ortsgericht erfolgen kann[2]). Materiell gelten für die Taxe kleinerer Grundstücke dieselben Vorschriften wie für die gerichtliche Taxe (S. 5)[3]). Im übrigen soll eine vollständige und richtige Beschreibung des Gutes nach den dazugehörigen Realitäten, Gebäuden und Inventarienstücken, den Abgaben, Diensten und Pflichten gegeben werden. Über den Hergang der Abschätzung soll das Dorfgericht ein vollständiges Protokoll aufnehmen, von den Taxatoren, den erschienenen Interessenten und den Beteiligten des Dorfgerichts unterschreiben lassen, aus dem Protokoll das Taxationsinstrument selbst entwerfen, dieses mit der eidesstattlichen Versicherung der Richtigkeit versehen und mit dem Protokoll dem ordentlichen Richter überreichen[4]). Es genügt

tember 1899. Sie bestehen nicht in Posen, Westfalen und den landrechtlichen Teilen der Rheinprovinz. Die Besetzung, Zuständigkeit und das Verfahren sind durch die Justizministerialverfügung vom 20. Dezember 1899 (JMBl. S. 806) geregelt. Vgl. den Kommentar über das Reichsgesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 17. Mai 1898 v. Rausnitz S. 306, 790.

[1]) Dieselben sind in § 59 der Justizministerialverfügung vom 20. Dezember 1899 aufgeführt.

[2]) wenn nicht die Beteiligten auf Abschätzung durch geprüfte und vereidete Taxatoren antragen oder das Gericht die Personen des Ortsgerichtes für ungeeignet hält. § 3 Gesetz vom 15. Juni 1840.

[3]) S. § 85 der Revidierten Instruktion für die Dorfgerichte vom 11. Mai 1854 (JMBl. S. 206). Riehl, (Westfälisches Bauernrecht S. 116) beurteilt die Bestimmungen abfällig: „Also ein höchst summarisches, der Willkür der Taxatoren breiten Spielraum lassendes Verfahren.“ Jedenfalls bedarf es einer gewissen Leitung.

[4]) § 86 daselbst.

Digitized by Google

aber auch eidliche Vernehmung des Dorfgerichts vor dem ordentlichen Richter über die Taxe [1]). Gebühren für die Taxe erhalten die Dorfgerichtsmitglieder nach der besonderen Gebührenordnung [2]).

Im Anschlusse an diese Bildungen wird man Schätzungsämter in den einzelnen Gemeinden oder für mehrere Gemeinden gemeinsam zu bilden haben, ohne daß sie auf einen Auftrag des Gerichts (in Vormundschafts- und Nachlaßsachen) beschränkt bleiben, so daß sie auch auf Antrag Taxen aus Anlaß von Käufen, Verkäufen, Beleihungen, Besteuerungszwecken aufzustellen in der Lage sind. Hierbei wird wohl an die Stelle des Gerichts bei der Besetzung und Beaufsichtigung die Taxaufsichtsbehörde (§ 9) zu treten haben, welche auch materielle Taxvorschriften zu geben in der Lage sein wird. Eine eigentliche Berufung gegen die Taxen der örtlichen (Gemeinde-) Taxämter wird man nicht zulassen; dagegen kann man auch für kleinere Grundstücke auf Antrag auch die Taxe des Kreistaxamtes (s. III) gestatten. Mündelsichere Taxen werden indes allein den Kreistaxämtern zu verbleiben haben. Der Vorsitzende des örtlichen Taxamtes wird über die aufgenommenen Taxen und deren Resultat ein Geschäftsbuch zu führen haben, im übrigen der Geschäftsbetrieb sich in den einfachsten zweckmäßigen Formen bewegen.

## V.

Daß die eingerichteten Kreistaxämter in die Reihe der Anstalten, welche sogenannte mündelsichere Taxen [3]) gesetzlich

[1]) § 87 daselbst. § 2 des Gesetzes vom 4. Mai 1857 (GS. S. 443).

[2]) § 60 V daselbst.

[3]) Vgl. § 1807 BGB., Art. 212 Einführungsgesetz, Art. 73—76 Preuß. Ausf.-Ges. zum BGB. Nach Art. 73 Preuß. Ausf.-Ges. soll der Wert (welcher Wert?) bei ländlichen Grundstücken durch Taxe einer öffentlichen Kreditanstalt, die durch Vereinigung von Grundbesitzern gebildet ist und durch staatliche Verleihung Rechtsfähigkeit erlangt hat (d. h.

Digitized by Google

aufstellen können, einrücken müssen, ist klar. Sie werden sogar, sobald sie sich ausreichend bewährt haben, die Tendenz und Wirkung haben, daß sie mehr oder minder die alleinige oder doch hauptsächliche Autorität bei Feststellung des gemeinen Wertes gewinnen, da die Durchführung dieses Wertes in der Volkswirtschaft und Agrarpolitik auch grundsätzlich eine einzige damit betraute Organisation verlangt und mehrere Taxresultate verschiedener Institute über den gemeinen Wert nicht ebenbürtig nebeneinander bestehen können. Die anderen Institute und Behörden verfolgen auch durchweg bestimmte geschäftliche Erfolge, zu deren Verwirklichung sie der Wertstaxe, aber nicht unbedingt der des gemeinen Wertes bedürfen. Dies gilt in etwa auch von den Gerichten bezüglich der Taxen in Nachlaß- und Vormundschaften, den Steuerbehörden für die Besteuerung, den Generalkommissionen für ihre Auseinandersetzungen. Daß alle diese Institute und Behörden tunlichst vom gemeinen Werte ausgehen und deshalb auf die autoritative Taxe des Kreistaxamtes im gegebenen Falle zurückgreifen sollten, ist eine volkswirtschaftlich wichtige Forderung. Indes kann die praktische Durchführung dieser nur allmählich nach Maßgabe der Erprobung der Kreistaxämter und im Einvernehmen mit jenen Instituten und Behörden[2]) erfolgen. Den örtlichen (Gemeinde-) Taxämtern kann diese Rolle vermöge ihrer Einrichtung und Aufgaben nur in einem geringeren Maße zukommen, weshalb man auch mündelsichere Taxen den Kreistaxämtern wird vorbehalten müssen.

---

einer Landschaft) oder durch Taxe einer preußischen provinzial- (kommunal-) ständischen Grundkreditanstalt (d. h. Landesbank) oder durch gerichtliche Taxe, bei städtischen Grundstücken in gleicher Weise oder durch Taxe einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt festgestellt werden.

[2]) insbesondere auch die Landschaften, vgl. § 12.

Digitized by Google

## § 9.

## Taxaufsicht.

### I.

Ein gediegenes Taxwesen, welches örtliche und Kreis-Taxämter praktisch durchführen sollen, erfordert eine staatliche Aufsicht sowohl über die Person der Taxatoren hinsichtlich ihrer Amtsführung als auch über die Art der Taxen. Wird das örtliche Taxamt der Gemeinde, das höhere dem Kreise als Kreistaxamt angegliedert, so steht die persönliche Aufsicht von selbst der Gemeindebehörde und der Kreisbehörde und deren Oberaufsichtsbehörden zu. Aber auch inhaltlich bedarf das Taxwesen einer Aufsicht. Die Taxen erfüllen eine wichtige volkswirtschaftliche Aufgabe; sie sind die Grundlage eines gesunden Verkehrs- und Kreditwesens, der Erbteilung und Besteuerung. Die Methode der Schätzung namentlich bei größeren wertvollen Besitztümern, die den Kreistaxämtern zufällt, ist schwierig und vielseitig; als Hilfsmittel dienen Tarife. Es ist eine aufsichtliche Prüfung unerläßlich, ob Taxen und Tarife hier den Grundsätzen der Wissenschaft und Praxis gemäß gestaltet werden. Namentlich die Bedeutung der Mündelsicherheit setzt unzweifelhaft gediegene Taxen voraus. Nicht selten liegen bei den Taxatoren unrichtige Auffassungen vor, z. B. über die Abzugsfähigkeit der Steuern und Lasten, die Anrechnung des Entgeltes für die Wirtschaftsleitung u. a., oder es herrscht bei ihnen eine Befangenheit in örtlichen Verhältnissen, demgemäß sie z. B., von natürlicher Hochbewertung ihres eigenen Besitzes ausgehend, unbewußt zur Überschreitung der Durchschnittsgrenzen geführt werden. Hier wird die Taxaufsicht regulierend einzugreifen haben. Sodann hat sie den inneren Zusammenhang der Taxen und Tarife mit benachbarten Kreisen, der Provinz und dem ganzen Staate zu wahren, das anderen Behörden und Instituten

Digitized by Google

zu Gebote stehende Taxmaterial, z. B. der Steuerverwaltung der Regierungsbezirke, der Landschaften, der Generalkommissionen, den Taxämtern zu vermitteln, überhaupt beaufsichtigend und mitteilend, ausgleichend und anregend zu wirken.

II.

Wegen der engen Beziehungen der Taxämter zu den Katasterkontrolleuren und dem Ziele des gemeinen Wertes, das die Taxämter mit den Behörden für die Ergänzungssteuerveranlagung gemeinsam haben, wird sich die Bezirksregierung als Taxaufsichtsbehörde empfehlen[1]). Für landwirtschaftliche Fragen würde ein Beirat hinzutreten können, an dessen Wahl die Landwirtschaftskammern, die Landschaften und die Generalkommissionen beteiligt werden könnten. Die Taxaufsicht findet ihre Zentralinstanz im landwirtschaftlichen Ministerium.

[1]) Wegen der Taxaufsicht in größeren Stadtgemeinden vgl. § 13.

Digitized by Google

# Dritter Teil.

# Durchführung der Reform.

## § 10.

## Bedeutung der Reform.

Die vorbeschriebene Reform hat ihre Bedeutung darin, daß zur objektiven Wertsbemessung der Grundstücke grundsätzlich ein einziger Maßstab, der gemeine Wert, auf den Schild erhoben und durch stete Pflege brauchbar erhalten und vervollkommnet wird. Dadurch tritt der gemeine Wert an die Seite anderer volkswirtschaftlich und staatlich eingerichteter allgemeiner Wertmaßstäbe, wie der Kurswert der Wertpapiere und der offizielle Markt- und Ladenpreis der Lebensmittel. Der gemeine Wert der Grundstücke und Besitzungen ergibt sich aus der Berücksichtigung beider Grundlagen des Wertes, des Gebrauchswertes, worin der landwirtschaftliche Ertrag eingeschlossen ist, und des Verkehrswertes. Der Ertrag darf beim Grundstücke so wenig allein berücksichtigt werden, wie etwa der Nahrungswert beim Marktpreis der Lebensmittel. Neben dem gemeinen Werte kann seiner Natur nach nicht noch ein zweiter objektiver Maßstab in Frage kommen, wie der Ertragswert, welcher den Kapitalwert eines Grundstücks bei landwirtschaftlicher Benutzung, d. h. vornehmlich zu Ackerbau und Viehzucht, also nur vom Standpunkte des wirtschaftenden Landwirts, darstellt und von jedem Vorteil aus anderer Benutzung [Bautätigkeit, Abverkauf, gewinnbringende Verpachtung

Digitized by Google

und Verpfändung usw. [1])], selbst in rein ländlichen Verhältnissen absieht. Wohl wird der Ertragswert öfter Hilfsmittel und Durchgangsstadium für den gemeinen Wert sein, auch unter bestimmten örtlichen Voraussetzungen dem gemeinen Werte gleichgestellt werden können, aber als allgemeiner Maßstab der Bewertung kann er bei seiner Ausschaltung der Verkehrsrücksichten unter den heutigen Verhältnissen nicht gelten. Dies wird sich auch unten bei den einzelnen Geschäften der Volkswirtschaft und den staatlichen Maßnahmen zeigen. Die Festhaltung des Ertragswertes als allgemeinen Maßstab würde daher nur zur Verzögerung einer einheitlichen Bewertung, öfter auch zur Verwirrung führen. Die dringliche Fürsorge für die Interessen der Landwirtschaft, ihr Kreditwesen, die Erhaltung des Grundbesitzes in der Hand des Besitzers und in seiner Familie, die Entlastung von Steuern, namentlich von der Vorbesteuerung des Grundbesitzes durch die Grundsteuer, die Bekämpfung von preistreibendem Güterhandel und von Güterschlächterei, die Anbahnung einer rentablen Ansiedlungspolitik und anderes kann nicht erfolgreich durch eine mangelhafte, der Volkswirtschaft widersprechende Bewertung stattfinden [2]), wird vielmehr gerade auf dem Boden objektiv richtiger Bewertung um so klarer und entschiedener Platz greifen können.

In dem durch die öffentlichen Taxämter im Vereine mit der Steuerverwaltung des Regierungsbezirkes gepflegten gemeinen Werte der Grundstücke ist die dauernde und bestmögliche Grundlage der Bewertung für alle das Grundstück betreffenden volkswirtschaftlichen Geschäfte und für eine gesunde Agrarpolitik gegeben:

1. Kauf und Verkauf. Der Verkäufer, sei er durch die Umstände zum Verkaufe gedrängt oder durch Hoffnung

[1]) Vgl. S. 16.

[2]) so wenig dem Handel ein mangelhaftes Maß-, Gewichts- und Münzsystem dienstlich sein kann.



Digitized by Google

auf Gewinn bestimmt, wird in dem gedachten Taxpreis einen festen Anhalt für seinen Verkaufspreis finden, den er in absehbarer Zeit zu erreichen hoffen kann, ebenso der Käufer, welcher das Grundstück zu irgendeinem Betriebe, landwirtschaftlichen oder gewerblichen, oder selbst zur Spekulation, die sich in der freien Volkswirtschaft nicht ausschließen läßt, zu erwerben sucht. Beide werden sich am ersten auf dem Boden einer gediegenen amtlichen Taxe des gemeinen Wertes finden und verständigen, so daß Schaden durch Irrtum und Übervorteilung von beiden abgewandt wird. Zweifellos wird der Käufer, der zum landwirtschaftlichen Betriebe das Grundstück zu kaufen sucht, tunlichst auch eine Ermittelung des Ertragswertes zu erlangen suchen, wenn eine solche nach der Art des Betriebes (vgl. S. 41 ff.) überhaupt vom Taxamte gegeben werden kann. Handelt es sich um einen entwickelten Betrieb, so muß freilich die Prüfung der Buchführung und des speziellen Wirtschaftsertrages die Ertragswertsermittelung des Grundstückes ersetzen, und es wird der Käufer hierbei zu prüfen gezwungen, ob seine Vorbildung und seine Fähigkeiten einerseits, sein Betriebskapital andererseits dem Betriebe entsprechen und er in der Lage sein wird, durch die Erfolge eines geschickten und kapitalkräftigen Betriebes den Betrag zu decken, den er über den anzunehmenden Ertragswert eines einfachen herkömmlichen Landwirtschaftsbetriebes hinaus zu zahlen hat. Es wird deshalb dem Ermessen des Taxamtes unterliegen, ob zweckmäßig zur Ermittelung des gemeinen Wertes auch der Weg der Ertragswertsermittellung eingeschlagen werden kann; eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu kann nicht auferlegt werden[1]).

2. Beleihung. Der geldbedürftige Eigentümer eines Grundstücks kann nach der amtlichen Taxe des gemeinen

[1]) Vgl. § 11 III S. 110.

Digitized by Google

Wertes die für ihn angemessene und erreichbare Höhe der Hypothekendarlehne bemessen und denjenigen Darleiher auswählen, der ihm die günstigsten Bedingungen gewährt [1]).

Der Darleiher oder die Bank kann auf Grund der Taxe die höchste nach den Beleihungsgrundsätzen zulässige Wertsquote bzw. Summe, jedenfalls aber mehr gewähren, als es auf eine innerlich unprüfbare und von zweifelhaften Taxatoren hergestellte Taxe möglich ist [2]). Daß der Ertragswert nicht zur Bestimmung der Beleihungsgrenze unter heutigen Verhältnissen geeignet ist, ist S. 69 ausgeführt; dazu kommt, daß er bei entwickelten Betrieben nicht mehr zuverlässig von den Schätzern erfaßt werden kann. Demgemäß haben auch fast alle ländlichen Kreditinstitute, vornehmlich die Landschaften, die Ertragswertsberechnung als Grundlage ihrer Beleihungen aufgegeben [3]), und wird auch eine staatliche Kreditpolitik, welche Maßnahmen sie auch einschlagen mag, nicht anders als auf dem gemeinen Werte der Grundstücke nach amtlicher Taxe fußen können [4]).

3. Teilung und Auseinandersetzung. Teilung eines Grundstückes erfordert eine Schätzung nur, wenn sich Wertsunterschiede darin finden, und genügt hier an sich eine nur verhältnismäßig (nicht absolut) richtige Wertschätzung [5]). Handelt es sich aber um Ausgleichung von Wertsunterschieden

---

[1]) Von irgendeiner bevormundenden Beschränkung des Landwirtes oder einem Kreditmonopol eines Institutes wird hier abgesehen.

[2]) Wegen der auf Vervielfältigung des Grundsteuerreinertrages beruhenden überschläglichen Wertsbemessung vgl. S. 64.

[3]) Vgl. S. 2 und 70 Anm. 1.

[4]) Wegen Eintragung einer Verschuldungsgrenze vgl. S. 72 Anm. Sollte, was einstweilen nicht zu erwarten, die Eintragung einer Verschuldungsgrenze eine weitergreifende Maßnahme des Kreditwesens werden, so würde auch sie sich rationell nach dem gemeinen Werte richten müssen.

[5]) Vgl. S. 81.



Digitized by Google

in Geld oder auch um Auseinandersetzung über Vermögensmassen, wozu Grundstücke gehören, z. B. Nachlaßmassen u. a., so bedarf es auch absolut richtiger Schätzung, um zu gerechten Auseinandersetzungsergebnissen zu gelangen. Hierfür kann aber, mag die Auseinandersetzung privatim oder gerichtlich oder durch die Generalkommission erfolgen, als objektiver Maßstab des Grundstückswertes grundsätzlich nur der gemeine Wert in Frage kommen. Der Ertragswert, der nur den landwirtschaftlichen, nicht den allgemeinen Gebrauchswert, auch nicht die Verkehrsergebnisse berücksichtigt, wird zunächst nur bei Einigung der Parteien[1]) Platz greifen können.

Von besonderer Bedeutung in der Agrarpolitik ist Erhaltung des ländlichen Besitzes in der Familie. Diese hat im Einklang mit der Volkssitte im sogenannten Anerbenrechte für größere Gebiete zu gesetzlichen Bestimmungen geführt, wonach das gemeine Erbrecht geändert und unter Kürzung der danach geltenden Erbabfindungen der Miterben der Gutsübernehmer (Anerbe) besonders begünstigt wird[2]). Diese Begünstigung liegt in der Regel in einem besonderen Voraus vom freien[3]) Werte des Grundstücks und in einem Anrechnungswert, der dem Ertragswert des Grundstücks entspricht. Von diesem letzteren wird auch meist das Voraus[4]) berechnet. Es er-

---

[1]) Vgl. S. 22.

[2]) Ohne solche Begünstigung wird leicht infolge der Erbabfindungen beim Mangel sonstigen Vermögens des Erblassers das Grundstück so stark belastet, daß der Anerbe sich darauf nicht zu halten vermag. Das Anerbenrecht ist daher eine sozialpolitisch berechtigte Forderung eines seßhaften Bauernstandes. Am eingehendsten ist die Materie behandelt von Riehl, Westfälisches Bauernrecht, 1896. Indes folgt aus der notwendigen Begünstigung des Anerben keine Notwendigkeit einer mangelhaften, volkswirtschaftlich unzutreffenden Bewertung des Grundstückes.

[3]) d. h. nicht durch Erbschafts- und sonstige Schulden in Anspruch genommenen.

[4]) S. §§ 17, 18 des Gesetzes betr. das Anerbenrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern vom 8. Juni 1896 (GS. S. 145) und §§ 25, 26 des

Digitized by Google

hellt aber, daß hierin durchweg eine doppelte Begünstigung des Anerben liegt; in den häufigen Fällen, wo der gemeine Wert den Ertragswert übersteigt[1]), wird diese oft sehr bedeutende Wertsdifferenz dem Anerben ohne jede Gegenleistung, sogar ohne Verpflichtung zugewiesen, sie bei Veräußerung des Anerbengutes innerhalb der nächsten 15 bzw. 20 Jahre in die Erbschaftsteilungsmasse wieder einzuwerfen[2]). Dies wirkt selbstredend ganz ungleichmäßig für die einzelnen Fälle und Gebiete, je nachdem eine solche Differenz zwischen gemeinem Werte und Ertragswert besteht. Gesetze aber sollen gleichmäßig für die betreffenden Fälle wirken. Soll das Voraus gleichmäßig, d. i. gerecht wirken, so muß der gemeine Wert des Grundstücks zugrunde gelegt werden, da das Anerbenrecht nicht bezweckt, dem Anerben noch neben dem Voraus jene Wertsdifferenz zu überweisen, die nach Umständen sogar das Voraus weit übersteigt[3]).

4. Enteignung. Für den Enteignungspreis ist im Taxwerte des Taxamtes ein fester Kern gegeben, von dem aus die Behörden und Private ohne Schädigung der Billigkeit und der öffentlichen Interessen die Entschädigung bemessen

---

Gesetzes betr. das Anerbenrecht in der Provinz Westfalen usw. vom 2. Juli 1898 (GS. S. 139). Vgl. auch die für andere preußische Gebiete erlassenen Landgüterordnungen.

[1]) Vgl. S. 21.

[2]) wie es für das Voraus gilt, s. § 26 bzw. 32 der beiden vorstehenden Gesetze.

[3]) Das Eintreten mehrerer Volkswirtschaftslehrer für die Annahme des Ertragswertes beim Anerbenrecht (vgl. Miaskowski, Erbrecht und Grundeigentumsverteilung im Deutschen Reich, 1884 S. 425 ff., Buchenberger, Agrarwesen und Agrarpolitik, S. 499) beruht auf der Verkennung eines objektiven (auch unter Anerben und Miterben geltenden) Wertes des Grundstückes, des gemeinen Wertes, der Ertrags- und Verkaufswert berücksichtigt. Es wird auch verkannt, daß die Begünstigung des Anerben, so daß er das Gut zu halten in der Lage ist, wesentlich eine Finanzfrage ist, die eigentlich nur von Fall zu Fall entschieden werden sollte, wie es auch die Landgüterordnung Kassel vorsieht. Vgl. § 11 II S. 108.

Digitized by Google

können[1]). Der Ertragswert wird mit seiner Ausschaltung der Verkehrsrücksichten hier durchweg keine Grundlage abgeben. Mit Rücksicht auf den Ausnahmecharakter der Enteignung gegenüber der Unverletzlichkeit des Eigentums wird im Enteignungspreis über den gemeinen Wert hinausgegangen, indem auch die besonderen Nachteile des Enteigneten vergütet werden[2]), also insoweit ein subjektiver Standpunkt eingenommen wird.

5. Besteuerung[3]). Soweit die Besteuerung direkt auf dem Werte eines Grundstücks fußt — mag sie im übrigen als Personal- oder als Realsteuer zu denken sein —, wird grundsätzlich der nötigenfalls durch Taxe des Kreistaxamts festzustellende gemeine Wert maßgebend sein müssen. Dies gilt vornehmlich für die Ergänzungssteuer, die Erbschaftssteuer und die Grundsteuer[4]). Sollen hier — wie es aus sozialpolitischen Rücksichten wohl angemessen erscheint —, den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben Begünstigungen allgemeiner Art zugestanden werden, so können sie mit einigermaßen gleichmäßiger Wirkung nicht anders als in dem Nachlaß

---

[1]) Gegenüber der Unsicherheit der Enteignungstaxen und der deshalb oft übermäßig gesteigerten Ansprüche der Enteigneten, wodurch dringliche öffentliche Unternehmen nicht bloß verteuert, sondern auch verzögert werden, bedarf es auch hier fester Grundsätze, die am ersten durch Kreistaxämter im Verein mit der Taxaufsichtsbehörde festgestellt werden.

[2]) Vgl. U. des Reichsgerichtes VII Zivils., vom 17. September 1907, Preuß. Verwaltungsblatt 1907, Heft 13, S. 246. Vgl. S. 37 Anm. 1.

[3]) In eine Kritik des in Preußen bestehenden Steuerwesens kann hier nicht eingetreten werden. Hierfür wird auf Fuisting Bd. 4, Grundzüge der Steuerlehre, verwiesen. Vom Standpunkte reiner persönlicher Vermögenssteuern, wie der Ergänzungssteuer, und reiner Ertragssteuern, wie der Einkommensteuer, muß natürlich die Grundsteuer als eine Vorbelastung des Grundbesitzes angesehen werden.

[4]) Auch der Auflassungsstempel geht naturgemäß vom gemeinen Wert der Grundstücke aus, desgl. die meist nur städtischen Umsatz- und Wertzuwachssteuern. Vgl. S. 13 Anm. 2.

Digitized by Google

einer Quote[1]) vom gemeinen Werte bestehen; dagegen wirkt die Annahme des Ertragswertes, abgesehen davon, daß er bei entwickelten Betrieben nicht wohl mehr taxmäßig erfaßt

[1]) So ist das Reichserbschaftssteuergesetz (§§ 15, 16 Anlage 4 des Reichgesetzes vom 3. Juni 1906 RGBl. S. 620, 654) bereits mit dem Nachlasse einer Quote vom Werte vorgegangen, doch ist gleichzeitig dabei bestimmt, daß bei Grundstücken, die dauernd land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind, einschließlich der dazugehörenden denselben Zwecken dienenden Gebäude und des Zubehörs, der Ertragswert zugrunde gelegt werden soll, und zwar als das 25fache des Reinertrages, den die Grundstücke nach ihrer bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren können. Das Preuß. Erbschaftssteuergesetz vom 30. Mai 1873 — neue Fassung vom 19. Mai 1891 (GS. S. 72), § 14 — geht ebenso wie das Ergänzungssteuergesetz vom gemeinen Werte der Grundstücke aus. Nach dem Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 § 25 können die Gemeinden bei Einführung besonderer Steuern vom Grundbesitz den Maßstab wählen (Reinertrag bzw. Nutzungswert eines oder mehrerer Jahre, Pacht- oder Mietswert, gemeiner Wert, Abstufungen des Grundbesitzes in der Gemeinde oder Verbindung mehrer dieser Maßstäbe), doch drängen die Aufsichtsbehörden durchweg auf Annahme des gemeinen Wertes als Maßstab hin. Das Kreis- und Provinzialabgabengesetz vom 23. April 1906 (§ 8) gestattet auch den Kreisen, die der Verteilung der Kreissteuern auf Gemeinden und Gutsbezirke zugrunde zu legende Grund- und Gebäudesteuer durch eine besondere Grundsteuer nach Maßgabe des Wertes zu ersetzen, wobei der Ertragswert oder der gemeine Wert oder ein zwischen beiden liegender Wert genommen werden kann. Doch soll bei Grundstücken, die dauernd land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind, in der Regel der nachhaltige Reinertrag nach ihrer bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zugrunde gelegt werden. Über den Kapitalisierungsfaktor ist nichts bestimmt, so daß darüber die Steuerordnung zu bestimmen haben wird. Gleichwohl kommt für die praktische Durchführung hier der Ertragswert nicht wohl in Betracht, weil er für die Tausende der Grundstücke nicht ermittelt werden, eine objektive Norm namentlich für die entwickelten Betriebe auch nicht mehr gefunden werden kann. Man könnte also nur den veralteten Grundsteuerreinertrag zugrunde legen und, wie in Westfalen, durch ziemlich willkürliche Erhöhung daraus den jetzigen „Nutzungswert" herstellen wollen.

Die zweite Schwierigkeit liegt in der ungleichmäßigen Wirkung, demzufolge die bedeutenden Konjunktur- und Lagenwerte, namentlich in

Digitized by Google

werden kann, höchst ungleichmäßig selbst in ländlichen Verhältnissen, je nachdem nach den örtlichen und zeitlichen Umständen (Lage und Konjunktur) der gemeine Wert den Ertragswert übersteigt (S. 21).

Wie die Steuerverwaltung wegen ihrer umfassenden und gerecht d. h. gleichmäßig zu lösenden Aufgaben in der Bewertung der Grundstücke stets tonangebend gewesen ist, so gilt dies auch heutzutage. Der nach der Ergänzungssteuerveranlagung erfaßte, durch stete Pflege der Taxämter geläuterte und brauchbar erhaltene gemeine Wert der Grundstücke verspricht in noch höherem Maße die Grundlage der Grundstücksbewertung zu werden, als es seinerzeit der Grundsteuerreinertrag [1]) war. Während letzterer ohne Erneuerung,

städtischen Vororts- und industriellen Gebieten, welche sich unvermerkt den noch in landwirtschaftlicher Benutzung befindlichen Grundstücken mitteilen und auch schon vor der Realisierung durch Verkauf bedeutende Vermögenswerte und Betriebsmittel abgeben (vgl. S. 27 Anm. 1), nicht in Anschlag kommen und sonach die rein im herkömmlichen Landwirtschaftsbetriebe befindlichen, vom Verkehr minder berührten Grundstücke und Kreisteile verhältnismäßig weit stärker und über ihre Leistungsfähigkeit hinaus belastet werden würden. Vgl. hierzu die Ausführungen von Freund, Kommentar zum Kreis- und Provinzialabgabengesetz, 1896, S. 52. Eine dritte Schwierigkeit endlich liegt in der Frage, welche Grundstücke dauernd land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sind (vgl. hierüber Freund S. 62), und in der innerlichen Verschiedenheit der Betriebe. Sonach wird von der Wahl eines anderen Maßstabes als des gemeinen Wertes wohl nicht häufig und nur in Voraussetzung steter Nachprüfung und Änderung der Steuerordnung Gebrauch gemacht werden. Eine örtliche Unterscheidung nach Kreisteilen ist bei der Steuerordnung dabei nicht zulässig, (Freund S. 57).

Man kann deshalb auch dem Vorstandsbeschlusse der Rheinischen Landwirtschaftskammer vom Jahre 1907 (s. Geschäftsbericht 1907) nicht folgen, wenn er bei der sonst treffenden Darlegung der Notwendigkeit der Grundsteuerreform sagt: 4. Als nächstes Ziel der Reform empfiehlt es sich, den Grundsteuerreinertrag als Unterlage der Grundbesteuerung durch den Ertragswert des Grundbesitzes zu ersetzen."

[1]) Auch dieser entsprach seinerzeit genügend dem Werte der Grund-

Digitized by Google

wie allgemein anerkannt ist, zu einem starren, immer weniger brauchbaren Maßstab herabsinken muß, ist der gemeine Wert durch stete Erprobung am Leben und Pflege gediegener Taxämter ohne kostspielige Gesamtabschätzungen befähigt, auf dem Laufenden erhalten zu werden. Sollten selbst Gesamtabschätzungen des Grundbesitzes nach dem gemeinen Werte in ganzen Gemeinden und Kreisen, ja im Staatsgebiete sich als nötig oder nützlich erweisen, so würden solche mittels der öffentlichen Gemeinde- und Kreistaxämter unter Leitung der Taxaufsicht doch immer viel rascher und billiger erfolgen können als die Erneuerung des Grundsteuerreinertrages. Die unmittelbare Folge der Durchführung des gemeinen Wertes als Maßstab wird sein, daß der Ertragswert für alle Fälle, wo er nach Gesetzgebung, Verwaltungspraxis und Volkswirtschaft noch Bedeutung hat, aus dem gemeinen Werte abgeleitet werden wird [1]). Man wird also zweckmäßig aus dem gemeinen Werte durchweg durch Ermäßigung um eine Quote ($^1/_2$, $^1/_3$, $^1/_4$ usw.) je nach den örtlichen Verkehrsverhältnissen den Ertragswert und aus dem Ertragswert durch Division nach Maßgabe des landesüblichen Geldzinsfußes den Ertrag überschläglich ermitteln [2]). Die Reform der Grundsteuerveranlagung nach dem gemeinen

stücke und hat auch Jahrzehnte zur überschläglichen Veranschlagung im privaten und öffentlichen Leben geführt. Er würde auch heute noch für die ländlichen Gebiete bedeutsam sein, wenn eine Erneuerung möglich wäre. Diese verbietet sich aber wegen der enormen Kosten und wegen der inzwischen eingetretenen Vermischung von städtischen und ländlichen Verhältnissen.

Wegen der gänzlichen Unbrauchbarkeit des Grundsteuerreinertrages für Besteuerungszwecke heutzutage vgl. auch Wygodzinski, Besteuerung des landw. Grundbesitzes, S. 97, 100, dazu v. d. Goltz, Taxationslehre, 3. Aufl. S. 378.

[1]) ähnlich wie seinerzeit der Grundsteuerreinertrag durch Kapitalisierung zum Kapitalwerte erhoben wurde.

[2]) Weniger zweckmäßig und gewagt wäre es, durch Division mit einem beweglichen Faktor (25, 27, 30, $33^1/_3$ usw.) den Ertrag direkt aus dem gemeinen Wert ableiten zu wollen. Vgl. S. 54.

Digitized by Google

Wert liegt auch im Interesse des Katasterwesens [1]). Allerdings wird dabei die Einkommensteuerveranlagung aus dem Grundvermögen [2]), die an sich noch eine förmliche Ertragswertsberechnung nach Roherträgen und Kosten — wohlgemerkt: nicht des Grundstücks, sondern des Betriebes — erfordert, einigermaßen ihre bisherigen praktischen Hilfsmittel (des erhöhten Grundsteuerreinertrages, des sogenannten jetzigen Nutzungswertes) als zu recht bestehend verlieren, aber die formalen und überschläglich angenommenen Sätze können ohne Bedenken durch ähnliche vom gemeinen Werte hergeleitete formale Sätze ersetzt werden. Nur im Beschwerde- und Streitfalle wird hier in die förmliche Ermittelung des Betriebsertrages nach den maßgebenden Bestimmungen einzutreten [3]) und geeignetenfalls auch hier die Schlichtung durch das Gutachten des Kreistaxamtes zu bewirken sein, das ja auch in ähnlichen Streitigkeiten in Erbschaftssteuersachen [4]) berufen und befähigt sein muß, auch über den Ertragswert wohl oder übel ein Gutachten abzugeben [5]).

Wenn nun noch die Taxen in einer so vertrauenswürdigen äußeren Marke wie „Gemeiner Wert des Gutes nach der Taxe des Kreistaxamtes zu N. vom 1. April 1908 300000 Mk." einen verkehrs- und verbreitungsfähigen Ausdruck gewinnen, auch dieser möglichst in die Grundbücher eingetragen würde [6]),

---

[1]) Vgl. Zeitschrift für das Vermessungswesen Heft 15 von 1907 S. 382.

[2]) Vgl. § 13 des Einkommensteuergesetzes vom 24. Juni 1891; Art. 11 der Ausführungsanweisung des Finanzministers vom 6. Juli 1806; Art. 10—16, 42. Fuisting Bd. 1 S. 152, 423.

[3]) In erster Linie gilt natürlich die ziffernmäßige Berechnung des tatsächlichen Einkommens nach Lage der Buchführung usw., s. Fuisting Bd. 1 S. 162, 484.

[4]) Bezüglich des Reichserbschaftssteuergesetzes S. 103 Anm. 1.

[5]) S. § 11 III a. E. S. 110.

[6]) Dies geschieht bisher nur auf Antrag des Eigentümers. Vgl. § 10 Nr. 4 der Allgem. Verfügung des Justizministers vom 20. Nov. 1899 betr. die Einrichtung der Grundbücher (JMBl. S. 349).

Digitized by Google

so würde damit zur Festigung der Grundstückspreise das einstweilen Mögliche geschehen sein.

Schließlich wird auf dem Boden des so gepflegten gemeinen Wertes ein wichtiges Bild der Preisbewegungen des Grundbesitzes in Stadt und Land gewonnen werden, das die Grundlage der Agrar- und Bodenpolitik abgeben wird.

## § 11.

## Änderung gesetzlicher Bestimmungen.

Infolge der volks- und staatswirtschaftlichen Entwicklung des 19. Jahrhunderts hat sich der gemeine Wert als objektiver Maßstab auch für Grundstücke in weitem Umfange durchgesetzt. Einen anderen vollkommneren und dauernden Maßstab kann es nicht geben, und rückwärts kann die Entwicklung nicht gedrängt werden. Demgemäß sollten auch im Interesse der Landwirtschaft die notwendigen allgemeinen Folgerungen für die Gesetzgebung und Verwaltungspraxis gezogen werden.

### I.

Zunächst wird die Aufhebung des noch zu Recht bestehenden Tit. 6 Teil II der Allgemeinen Gerichtsordnung von 1793 nebst den ergänzenden Gesetzen für Stadt und Land zu erfolgen haben. Damit fällt die Verpflichtung der Gerichte, alle Taxen von Höfen und Gütern über 15000 Mk. auf Grund des Ertragswertes aufzunehmen. Diese den Gerichten noch aufgetragene Methode ist im Vergleiche zur Grundwertstaxe praktisch meist sehr schwierig, bei entwickelten Betrieben kaum noch anwendbar[1]), führt zu bedenklichen, leicht zu hohen Resultaten mit der gefährlichen Folge zu hoher Erbabfindungen, verletzt somit den objektiv richtigen Standpunkt,

[1]) Vgl. S. 45.

Digitized by Google

den das Gericht in erster Linie zu wahren berufen ist. Damit entfällt auch die Verpflichtung des Richters zur eigenen Aufstellung der Taxe; sie fällt den Sachverständigen zu, welche staatlich anerkannt sind und über die erforderlichen landwirtschaftlichen und taxtechnischen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen. Die Methode ist Sache der sich fortbildenden Wissenschaft und Praxis, welche der Richter nicht bestimmen und überwachen kann. Der Richter muß, wie bei allen sachverständigen Gutachten, die Grundlagen, den Aufbau und das Schlußergebnis vom allgemeinen richterlichen Standpunkte durchprüfen, ob sie wohlbegründet erscheinen, wenigstens größerer Mängel der Schlüssigkeit entbehren. Für die Einzelheiten des Aufbaues und der erfahrungsmäßigen Sätze muß er sich auf die Taxe verlassen. Er wird zwar in erster Linie die staatlich anerkannten Taxämter zur Aufstellung der Taxen angehen und ihren Aussprüchen gebührendes Ansehen beimessen, selbstredend kann er an das Ergebnis nicht streng gebunden sein, da es seiner Natur nach ein Gutachten ist [1]).

## II.

Für die Gebiete des Anerbenrechts wird man, wenn an dem bestimmten Voraus vom freien, nicht durch Schulden usw. beanspruchten Werte der Besitzung für den Anerben festgehalten [2]) werden soll, fordern müssen, daß das Voraus vom gemeinen Werte des Grundstücks bemessen wird. Demgemäß tritt für den Anerben von selbst auch die Verpflichtung ein, auch die Differenz zwischen dem gemeinen und dem Anrechnungswert (Ertragswert) im Falle vorzeitiger Veräußerung des Anerben-

[1]) Vgl. S. 38.

[2]) und nicht vielmehr einer jedesmaligen Regelung der Begünstigung des Anerben und Ermäßigung der Erbabfindungen durch einen Familienrat unter Vorsitz des Richters — eventuell nach Gutachten eines landw. Kreditinstituts — der Vorzug gegeben werden soll. Vgl. § 15 Landgüterordnung für den Reg.-Bezirk Kassel vom 1. Juli 1887 (GS. S. 315).

Digitized by Google

gutes [1]) zur nachträglichen Erbschaftsteilung einzuwerfen. Den Anrechnungswert (Ertragswert) kann man schon wegen seiner ungleichmäßigen Wirkung als ein gesetzliches Voraus nicht gelten lassen.

III.

Die §§ 1515, 2049, 2312 BGB. [2]) begünstigen letztwillige Dispositionen zugunsten von Familiengliedern, wonach ein Landgut zum Ertragswert übernommen werden kann. Art. 137 des Einführungsgesetzes behält der Landesgesetzgebung die Bestimmung der Grundsätze vor, nach denen hier der Ertragswert festzustellen ist. Art. 83 des Preußischen Ausführungsgesetzes bestimmt, daß hier der 25fache Betrag des jährlichen Reinertrages als Ertragswert gelten soll, und daß die Grundsätze, nach welchen der Reinertrag festzustellen sei,

---

[1]) vor den gesetzlichen 15 bzw. 20 Jahren. § 26 des Gesetzes vom 8. Juni 1894. § 32 des Gesetzes vom 2. Juli 1898 für Westfalen.

[2]) „§ 1515. Jeder Ehegatte kann für den Fall, daß mit seinem Tode die fortgesetzte Gütergemeinschaft eintritt, durch letztwillige Verfügung anordnen, daß ein anteilsberechtigter Abkömmling das Recht haben soll, bei der Teilung das Gesamtgut oder einzelne dazu gehörende Gegenstände gegen Ersatz des Wertes zu übernehmen.

Gehört zu dem Gesamtgut ein Landgut, so kann angeordnet werden, daß das Landgut mit dem Ertragswerte oder mit einem Preise, der den Ertragswert mindestens erreicht, angesetzt werden soll. Die für die Erbfolge geltenden Vorschriften des § 2049 finden Anwendung.

Das Recht, das Landgut zu dem in Absatz 2 bezeichneten Werte oder Preise zu übernehmen, kann auch dem überlebenden Ehegatten eingeräumt werden.

§ 2049. Hat der Erblasser angeordnet, daß einer der Miterben das Recht haben soll, ein zum Nachlasse gehörendes Landgut zu übernehmen, so ist im Zweifel anzunehmen, daß das Landgut zu dem Ertragswerte angerechnet werden soll.

Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrage, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann."

Nach § 2312 BGB. ist der Ertragswert bei Verfügungen nach § 2049 auch für Berechnung des Pflichtteils durchweg maßgebend.

Digitized by Google

durch allgemeine Anordnung des Justizministers und des Ministers für Landwirtschaft, Domänen und Forsten bestimmt werden sollen. Da die Ertragswertsberechnung für einen bedeutenden Teil der modern betriebenen Wirtschaften zur Ermittelung des Ertragswertes nicht mehr Erfolg haben kann[1]), der Zwang zur Einschlagung einer unpassenden Methode widersinnig wäre und im Gesetz nicht begründet ist, so ist hier unter Ertragswert nur noch ein verminderter Wert zu verstehen, der sich ergibt, wenn man ermittelt, wie der Ertragswert der in näherer oder weiterer Umgebung lediglich in herkömmlicher einfacher Weise landwirtschaftlich benutzten gleichartigen Grundstücke unter dem gemeinen Werte steht. Demgemäß bedarf es, wenn man nicht zur Gesetzesänderung schreiten will, einer Regelung dahin: Es muß in das pflichtmäßige Ermessen der Taxatoren bzw. Taxämter gestellt werden, ob sie den Reinertrag aus Roherträgen und Wirtschaftskosten nach einem bestimmten Schema[2]) ermitteln oder ihn durch eine direkte Ermäßigung und Quotisierung aus dem gemeinen Werte herleiten wollen[3]).

## IV.

Solange die Aufstellung mündelsicherer Taxen (S. 93) nicht dem Kreistaxamte ausschließlich zugewiesen werden kann, wird

---

[1]) Vgl. S. 42 ff.

[2]) Hierfür könnte Art. 11 der Ausführungsanweisung des Finanzministers vom 6. Juli 1900 zur Ausführung des Einkommensteuergesetzes vom 24. Juni 1891 (s. Fuisting 6. Aufl. Bd. 1 S. 427) als Grundlage dienen. Art. 11 stellt zusammen, was alles zur Berechnung des Einkommens aus Grundvermögen bei nicht verpachteten landw. Besitzungen in Einnahme und Ausgabe zu stellen ist. Zur Ermittelung des Grundstücksertrages bedarf es dann noch des Abzuges der Verzinsung des Betriebskapitals und des Unternehmerlohnes. Vgl. S. 43.

[3]) Vgl. S. 105. Auch bei Ermittelung des Ertragswertes nach dem Reichserbschaftssteuergesetz (s. S. 103 Anm. 1) werden Taxatoren und eventuell der im Streitfalle entscheidende Richter zwischen obigen zwei Wegen wählen müssen.

Digitized by Google

man tunlichst darauf dringen müssen, daß die zur Aufstellung solcher Taxen nach § 74 des Ausführungsgesetzes zum BGB. befähigten Institute, auch die Landschaften, in ihren Taxvorschriften den gemeinen Wert als Ziel auch ihrer Taxen aufstellen und die Taxen danach einrichten. Hierdurch wird wenigstens die größere Pflege des gemeinen Wertes der Grundstücke gefördert, und dient dies, wie zur größeren Sicherheit der mündelsicheren Beleihung, so auch zur Anbahnung einer höheren Beleihungsgrenze, also den Zielen einer gesunden Kreditpolitik[1]).

## V.

Für zukünftige Gestaltung der von der Selbstverwaltung festzusetzenden Steuerordnungen für die Gemeinde-Grund- und die Kreis- und Provinzialsteuern wird festzuhalten sein, daß, wenn auch die Besteuerung nach dem Ertragswert oder anderen Maßstäben nicht gänzlich ausgeschlossen werden braucht, doch die Besteuerung nach dem gemeinen Wert an sich der objektiven Gleichmäßigkeit in bezug auf die Leistungsfähigkeit und daher der Gerechtigkeit am meisten entspricht. Wenn aber aus Gründen sozialpolitischer Fürsorge für den Landwirtschaftsbetrieb gegenüber städtischen und industriell genutzten Grundstücken oder zum Ausgleich sonstiger steuerlichen Belastung die Begünstigung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke angezeigt erscheint, so sollte man die Entlastung in dem Nachlaß einer Quote vom gemeinen Werte bestehen lassen, da nur so auch innerhalb der landwirtschaftlichen Grundstücke selbst die Gleichmäßigkeit gewahrt und die einfachen Betriebe vor verhältnismäßig stärkerer Belastung geschützt werden können[2]).

---

[1]) Vgl. S. 70 und § 12 VI S. 115.

[2]) Vgl. S. 104. Wenn die Grundsteuer nach dem gemeinen Werte

Digitized by Google

## VI.

Da die Taxen des Kreistaxamtes und der Gemeindetaxämter als öffentliche gelten müssen, die Taxen der Kreistaxämter auch die Grundlage der Mündelsicherheit abgeben können sollen, so ist die gesetzliche Ordnung dieser Taxämter nicht zu umgehen. Aber auch ohne solche könnten viele Kreise erfolgreich mit der Einrichtung schon vorgehen. Für die Landesteile, für welche die Taxvorschriften der Allgem. Gerichtsordnung nicht gelten, können Schätzungsämter schon durch Königliche Verordnung eingerichtet werden (Art. 127 des Preußischen Gesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit vom 21. September 1899); hiervon ist für die Oberlandesgerichtsbezirke Kassel und Frankfurt a. M. bereits Gebrauch gemacht[1]). Bei dieser Regelung wird indes auch auf Änderung der Reichsgewerbeordnung (§ 36) hinzuwirken sein, so daß auch Grundstückstaxatoren von den staatlichen und kommunalen Behörden öffentlich angestellt und beeidet werden und die bundesstaatlichen Zentralbehörden die näheren Vorschriften treffen können[2]). Dabei bleibt zu erwägen, ob nicht überhaupt das Gewerbe eines Grundstückstaxators konzessionspflichtig zu machen ist, damit unlautere und unbefähigte Personen hier zurückgewiesen werden können.

## VII.

Endlich wäre auch in § 12 des Reichs-Hypothekenbankgesetzes vom 13. Juli 1899 an Stelle des danach der Beleihung zugrunde zu legenden Verkaufswertes, wobei „nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag,

---

oder einer Quote desselben erhoben würde, so würde man die — bisher auf die Grundsteuer basierten — Beiträge zu den landw. Berufsgenossenschaften und für die Landwirtschaftskammern wohl richtiger auf die Einkommensteuer aus dem Grundvermögen der landw. Grundstücke basieren, da diese die Größe der Betriebe besser ausspricht, als die Grundsteuer.

[1]) Vgl. S. 89.

[2]) Vgl. S. 119 Anm. 1.

Digitized by Google

welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann", berücksichtigt werden sollen, lediglich der gemeine Wert nach der Taxe eines Kreis- oder Gemeindeschätzungsamts zu setzen. Nach Erprobung dieser Taxämter stände schwerlich etwas im Wege, daß der Bundesrat von der ihm nach § 12 daselbst beigelegten Befugnis Gebrauch mache, zu bestimmen, daß der bei der Beleihung durch die Hypothekenbank angenommene Wert den durch eine solche Abschätzung festgestellten Wert nicht übersteigen darf.

## § 12.

## Stellungnahme der Behörden.

Es bleibt noch zu erörtern, welche Stellung die für die Interessen der Landwirtschaft tätigen Behörden und Körperschaften der Taxreform mutmaßlich entgegenbringen werden.

### I.

Die Gerichte in den älteren Provinzen werden mit der veränderten Lage, die sie von der materiellen Verantwortlichkeit für die Taxe und die Verpflichtung der eigenen Aufstellung entbindet, im übrigen auch die richterlichen Befugnisse ihrem Wesen nach nicht beschränkt, wohl zufrieden sein, sich namentlich bei ihren Grundstückstaxen bei vormundschaftlichen und Nachlaßauseinandersetzungen, wie in Streitfällen, der Mitwirkung der Gemeindetaxämter und des Kreistaxamtes gern bedienen und ihrerseits auf die Auswahl und Prüfung eigener Grundstückstaxatoren verzichten.

### II.

Die Kreise werden ihr Kreistaxamt in gebührender Weise fördern, demselben tunlichst auch die Aufgaben sonstiger vom Kreise zu bestellender Taxkommissionen übertragen, die Mit-



Digitized by Google

glieder des Taxamtes auch bei den Wahlen zu der Steuerveranlagungskommission bzw. dem Schätzungsausschuß berücksichtigen. So werden sich die Resultate des Kreistaxamtes und der Steuerveranlagung gegenseitig stützen. Mittels der Kreistaxämter wird es auch der Kreisverwaltung im Einvernehmen mit der Taxaufsichtsbehörde möglich sein, den örtlichen Taxämtern passende allgemeine Vorschriften, Tarife, Formulare usw., zur zweckmäßigen Ausführung ihrer Aufgaben zu vermitteln und Revisionen auszuüben.

III.

Die Generalkommissionen werden zweifellos geneigt sein, ihre Einschätzer vorzugsweise aus den Taxämtern des betreffenden oder der nächstliegenden Kreise herzunehmen.

IV.

Die Erbschaftssteuerämter werden im Zweifel über den gemeinen Wert von Grundstücken[1]) in erster Linie ein Gutachten der Kreis- bzw. Gemeindetaxämter einzuholen geneigt sein.

V.

Die Enteignungsbehörden werden selbstredend in erster Linie für die zur kommissarischen Verhandlung[2]) zuzuziehenden Sachverständigen die Mitglieder der Kreistaxämter heranzuziehen bereit sein.

VI.

Wie werden sich die Landschaften und die sonstigen öffentlichen Kreditinstitute zu den Kreistaxämtern[3]) und der Taxierung nach dem gemeinen Werte stellen?

---

[1]) Vgl. §§ 12, 19 des Preuß. Erbschaftssteuergesetzes vom 30. Mai 1873 (GS. S. 329).

[2]) § 27 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874.

[3]) Die Taxen der Gemeindetaxämter werden wohl vorerst keine eigentliche Grundlage für Beleihungen größerer Kreditinstitute abgeben.

Digitized by Google

Diese Körperschaften haben vielfach ihre eigenen Taxvorschriften, an welche sie gebunden sind, soweit sie nicht ein Vielfaches des Grundsteuerreinertrages oder geringe Summen ohne Taxe darleihen können. Ohne Änderung ihrer Statuten sind sie demnach nicht in der Lage, auf Taxen des Kreistaxamtes Darlehen zu bewilligen. Es fragt sich nur, ob sie nach Erprobung der Kreistaxämter Veranlassung nehmen, ihre Statuten in der Art zu ändern, daß sie auf ordnungsmäßige Taxen des Kreistaxamtes hin nach Maßgabe ihrer eigenen Tax- und Beleihungsgrundsätze Darlehen bewilligen können, namentlich, wenn ihrerseits ein Kommissar auf Antrag des Darlehnsnehmers zur Taxe des Kreistaxamtes zugezogen ist. Das Kreistaxamt wird in der Lage sein, einen solchen Kommissar mit beratender Stimme zuzulassen. Ohnehin läßt sich bei der Wahl der Mitglieder des Kreistaxamtes und bei Aufstellung der Tarife desselben an eine Einflußnahme der Landschaften denken, um so mehr, als auch diese geneigt sein werden, ihre Deputierten und Einschätzer aus den Mitgliedern der Kreistaxämter zu nehmen. Im Bedürfnisfalle würden sie stets in der Lage sein, gegen ihnen bedenklich erscheinende Taxen der Kreistaxämter Gegenmaßregeln durch die Höhe ihrer Beleihungen zu ergreifen und so ihren Anschauungen Geltung zu verschaffen.

Es fragt sich aber, ob die Landschaften dort, wo sie eine Art Tax- und Kreditmonopol für ländliche Güter haben, nicht bis auf weiteres geneigt und in der Lage sind, durch ein eigenes Taxamt in objektiver Weise und ohne Rücksicht auf ihre Beleihungszwecke alle Taxaufgaben wahrzunehmen. Die Taxvorschriften der Landschaften sind ohnehin in den letzten Jahrzehnten liberaler gestaltet, so daß es öfter wohl möglich erscheint, im Schlußresultate wenigstens mit Hilfe von Zuschlägen, den gemeinen Wert zu treffen [1]). Dann müßte aller-

[1]) So bestimmt z. B. das Taxreglement der westfälischen Landschaft



Digitized by Google

dings das landschaftliche Taxamt von allen statutarischen, absolut verbindlichen Taxvorschriften freigestellt werden[1]) und lediglich nach dem von ihm selbst in Verbindung mit der Taxaufsicht (§ 9) festgestellten Grundsätzen zu verfahren haben. Es würde seine Taxen in kollegialer Beratung selbständig feststellen und gutachtlich bei den Beschlüssen der Landschaft über Beleihungen gehört werden. Das Taxamt würde dann auf Antrag alle Grundstückstaxen zu übernehmen haben, auch die von Gerichtswegen angeordneten, welche die Landschaften bisher wohl meist abgelehnt haben. Mit Rücksicht auf solche Landschaften müßte also eine besondere provinzielle Regelung im Gesetz Platz greifen.

## VII.

Die öffentlichen Feuerversicherungsanstalten werden voraussichtlich die Erreichung öffentlicher Taxämter begrüßen und sie unterstützen. Wenigstens hat dies der Direktor der Westfälischen Feuersozietät öffentlich ausgesprochen[2]). Unbedenk-

---

(§ 12), daß der der Taxe zugrunde zu legende Wertstarif nach dem gemeingewöhnlichen, in Mark auszudrückenden Kapitalwerte eines Hektars der einzelnen Klassen erfolgen soll, wenngleich demnächst gesagt ist, es müsse „der Kapitalwert im allgemeinen unter den Gesichtspunkt desjenigen Ertrages gestellt werden, welchen das Taxgut jedem Besitzer bei einer gemeingewöhnlichen Betriebsweise" durchschnittlich sicher gewähren kann. Der Zielpunkt des gemeinen Wertes ist freilich bisher bei den Landschaften noch vielfach zurückgeblieben, und beruht hierauf auch das Erk. des Oberverwaltungsgerichts in Steuersachen V S. 148 (s. Fuisting Bd. 2 S. 77), daß, da die Beleihungsfähigkeit bei Landschaftstaxen „durch den voraussichtlich für alle Zukunft (!?) zu erwartenden Wert" bedingt werde, jene Taxen für den zeitigen (Verkaufs-) Wert nicht unmittelbar entscheidend und jedenfalls nur unter sorgfältiger Würdigung der für die betreffende Landschaft maßgebenden Taxprinzipien verwendbar seien.

[1]) Vgl. S. 110 IV.

[2]) Vgl. die Verhandlungen des Rheinisch-Westfäl. Sperkassenverbandes zu Münster vom 7. Oktober 1905.

Digitized by Google

lich würden auf die Gebäudetaxen der Kreistaxämter die Versicherungsverträge aufgebaut werden können und bei höheren Objekten — bei geringeren genügt die Taxe des Gemeindetaxamtes — auch werden müssen. Dies hätte den großen Vorteil, daß die angezweifelte[1]) Mündelsicherheit der Taxen der öffentlichen Feuerversicherungsgesellschaften gehoben würde[2]). Zur Beseitigung unlauterer Konkurrenz würde wohl auch den privaten Feuerversicherungsgesellschaften aufzuerlegen sein, Versicherungsverträge nur auf Grund von Taxen öffentlicher Taxämter zu schließen. Irgendeine Einflußnahme, wenigstens der öffentlichen Feuerversicherungsanstalten, auf die Besetzung der Kreistaxämter mit gediegenen Bausachverständigen wird dabei offen zu halten sein.

## § 13.

## Taxwesen für städtische Grundstücke.

### I.

Für die Bewertung städtischer Grundstücke — bebaute und unbebaute — können keine anderen als die vorentwickelten Grundlagen gelegt werden. Auch für sie ist der gemeine Wert der richtige volks- und staatswirtschaftliche Ausdruck[3]),

[1]) Vgl. S. 4.

[2]) Damit würden die öffentlichen Feuerversicherungsgesellschaften aus der Reihe der Institute (S. 93 Anm. 1), deren Taxe die Grundtaxe der Mündelsicherheit ist, ausscheiden, was keine Bedenken hat.

[3]) Diesen Standpunkt nimmt im allgemeinen auch die noch gültige Allgem. Gerichtsordnung, Teil II Tit. 6 §§15, ein, wenn sie unter anderem bestimmt, daß Häuser in den Städten nicht nach dem bloßen Ertrage gewürdigt werden sollen. Es soll das Haus nach seiner Lage, Beschaffenheit, Länge, Breite und Höhe, nach seinem Bauzustande, nach der Anzahl und Einrichtung der darin befindlichen Wohnungen und anderer Behältnisse umständlich beschrieben, die Abgaben genau verzeichnet, der bisherige Ertrag der Mieten nach mehrjährigem Durchschnitte ermittelt

Digitized by Google

seine Grundlagen sind die gleichen: der Gebrauchswert und der Verkehrswert. Auch die Methoden zur Erzielung des gemeinen Wertes sind dementsprechend die gleichen: man berücksichtigt einerseits den Ertrag, der hier durchweg in dem durchschnittlichen Mietsergebnis zum Ausdruck kommt, anderseits den Verkehrswert oder, was dasselbe ist, den Real- oder Substanzwert nach herkömmlichen Preisen gleicher oder gleichartiger Grundstücke. Wo möglich, zieht man beide Taxarten zu Rate, was hier um so leichter ist, als die normalen Mietswerte auch ohne schwierige Ermittelung und Berechnung aus der Erfahrung, die stets an den Tatsachen des Verkehrs geschärft wird, den Taxatoren geläufig sind. Selbstredend müssen auch hier oberflächliche Taxen, die lediglich überschlägliche, z. B. nur für Beleihung bestimmte Wertschätzung bezwecken, sowie überhaupt subjektive Standpunkte und spezielle geschäftliche Interessen von den staatlich anerkannten Taxorganen abgewiesen werden[1]).

II.

Für die Organisation müssen zweifellos die großen Städte, die eigene Kreise bilden, von den kleineren geschieden werden. Für letztere dürfte die Organisation in Gemeinde- und Kreistaxämtern Platz greifen können. In den größeren Städten werden auch die Taxaufgaben ohne Unterschied für kleinere

werden. Die in dem Hause befindlichen Materialien, Kunst- und Handwerksarbeiten aller Art sollen nach dem gegenwärtigen Zustande durch vereidete Werkmeister geprüft und abgeschätzt werden. Aus diesen Daten soll durch Taxatoren „eine Taxe des Hauses in seinem gegenwärtigen Zustand nach die einem vernünftigen und billigen Ermessen bestimmt", sodann die zum Hause gehörigen Zubehörstücke, wie Gärten usw., besonders veranschlagt und der Taxe des Hauses zugesetzt werden. Die Aufstellung ist Sache des Richterkommissars. Die hierzu noch ergangenen Ministerialerlasse vom 17. August 1841 und vom 19. Januar 1842, die einige Vorschläge und Methoden angaben, sind durch Ministerialerlaß vom 11. Februar 1904 (JMBl. S. 42) aufgehoben.

[1]) Vgl. § 5 S. 65.

Digitized by Google

und größere Grundstücke von denselben Organen zu erledigen sein. Daneben wird eine Taxaufsicht beim Gemeindevorstand zu begründen sein[1]), die im Verein mit den Taxatoren auch für klare Durchbildung und Durchführung richtiger Grundsätze Sorge trägt[2]).

[1]) Die Staatsregierung hat bisher, wie bekannt wird, für Städte über 300000 Einwohner nicht die Organisation in städtischen Taxämtern, sondern nur eine Änderung der Reichsgewerbeordnung (§§ 36, 53) in Aussicht genommen, wonach Staats- und Kommunalbehörden, sowie Körperschaften auch Grundstückstaxatoren öffentlich anzustellen und zu beeidigen befugt sein sollen. In den betreffenden Ausführungsvorschriften soll dann vorgeschrieben werden, daß städtische Grundstückstaxen, denen eine besondere Glaubwürdigkeit nach den Grundsätzen über Mündelsicherheit und der Taxvorschriften der Kreditinstitute usw. beigelegt werden soll, nur durch solche öffentlich angestellte und beeidete Taxatoren vorgenommen werden dürfen, daß auch seitens dieser Kautionen zu stellen und Geschäftsbücher zu führen sind. Daneben sollen beim Gemeindevorstand öffentliche Taxaufsichtsämter gebildet werden, welchen es obliegt, die Revisionen der Geschäftsbücher der Taxatoren vorzunehmen, einheitliche Taxgrundsätze aufzustellen und für ihre Durchführung Ortsstatute herbeizuführen. Ist aber mit Rücksicht auf das Ziel des so bedeutsamen gemeinen Wertes, die hierzu erwünschte Beratung im kollegialen Kreise, den Austausch der Erfahrung und deren Weiterübertragung auf Jüngere, sowie auch das äußere Ansehen der Taxatoren und der Taxen nicht auch hier der Schwerpunkt richtiger in die Organisation der Taxatoren statt in die Taxaufsicht zu legen?

[2]) Die Notwendigkeit von allgemeinen Taxgrundsätzen zeigt u. a. das verdienstliche Werk von F. W. Hartmann: Die Bewertung städtischer Grundstücke in Preußen, Berlin 1907 (Puttkammer und Mühlbrecht), worin neben Ertragswert und Realwert auch mit Bruttomietspreisen, „künftigen“ und „wirklichen“ Reinertragswerten operiert und das Hauptziel der öffentlichen Taxen, die Fixierung des gemeinen Wertes, in den Hintergrund gerückt wird. Auch erscheint es unzulässig, Mängel der Taxe, z. B. in zu hohem oder zu niedrigem Ansatz des Ertragsjahreswertes, durch entsprechende Verminderung bezw. Erhöhung des Kapitalisierungsfaktors auszugleichen (s. S. 28, 39 daselbst). Vgl. S. 54 dieses Buches. Beim gemeinen Wert sind auch nicht Umsatzsteuer und Stempel, die nur beim Kauf vorkommen, in Ansatz zu bringen, vgl. Hartmann S. 54, 56.

Digitized by Google

Altenburg
Pierersche Hofbuchdruckerei
Stephan Geibel & Co

Digitized by Google

Verlag von Paul Parey in Berlin SW., Hedemannstraße 10.

# Das Waldschutzgesetz vom 6. Juli 1875,

Zusammenlegung und Enteignung und andere Mittel zur Aufforstung, Walderhaltung und Waldpflege im privaten Wald- und Ödlandbesitz.

**Gesetzes-Kommentar und Darstellung, Fingerzeige und Beispiele zum praktischen Gebrauch für Verwaltungsbeamte**

von

**L. Offenberg,**

Geh. Regierungsrat, Mitglied der Generalkommission zu Düsseldorf.

*Kartoniert, Preis 3 M. 50 Pf.*

# Landwirtschaftsrecht.

Gemeinverständliche Darstellung der für den preußischen Landwirt wichtigen Bestimmungen

**des bürgerlichen und öffentlichen Rechtes.**

Von

**Dr. Joh. Schumacher,**

Amtsgerichtsrat zu Köln, Professor an der landwirtschaftlichen Akademie Poppelsdorf.

**Zweite, vollständig neubearbeitete Auflage.**

*Gebunden, Preis 15 M.*

# Das landwirtschaftliche Pachtrecht.

**Gemeinverständliche Darstellung**

der in Deutschland geltenden Bestimmungen über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke.

Von

**Dr. Joh. Schumacher,**

Amtsgerichtsrat zu Köln, Professor an der landwirtschaftlichen Akademie Poppelsdorf.

*Gebunden, Preis 6 M.*

# Grundzüge der deutschen Agrarpolitik.

Von

**Dr. A. Buchenberger,**

Großherzoglich Badischer Finanzminister.

**Zweite Auflage.**

*Gebunden, Preis 6 M.*

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Digitized by Google

Verlag von Paul Parey in Berlin SW., Hedemannstraße 10.

# Verfassung, Verfahren und Wirksamkeit der Auseinandersetzungsbehörden.

Von

**Richard Haack,**

Regierungsrat, Mitglied der Generalkommission Frankfurt a. O.

*Preis 3 M.*

# Taxationslehre.

Von

**Karl Petri,**

Lehrer an der landwirtschaftlichen Lehranstalt und Winterschule zu Hohenwestedt (Holstein).

**Zweite Auflage.**

*Gebunden, Preis 1 M. 60 Pf.*

# Handelskunde für den Landwirt.

Praktische Anleitung
für den Einkauf der landwirtschaftlichen Bedarfsgegenstände und Verkauf der Erzeugnisse des Ackerbaues und der Viehzucht
unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Von

**Karl Petri,**

Lehrer an der landwirtschaftlichen Lehranstalt und Winterschule zu Hohenwestedt (Holstein).

*Gebunden, Preis 2 M. 50 Pf.*

# Grundsätze und Ziele neuzeitlicher Landwirtschaft.

Von

**Dr. Wölfer,**

Landwirtschaftslehrer an der Großherzoglichen Ackerbauschule zu Dargun i. M.

**Zweite, neubearbeitete und vermehrte Auflage.**

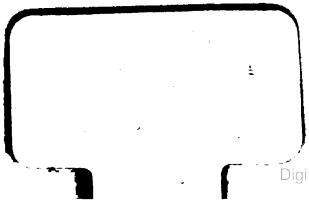
*Gebunden, Preis 6 M.*

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Digitized by Google

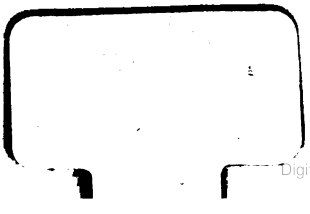
Digitized by Google

Digitized by Google

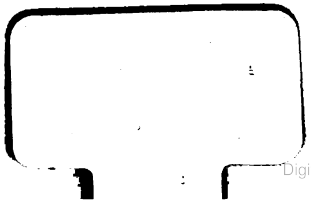


Digitized by Google

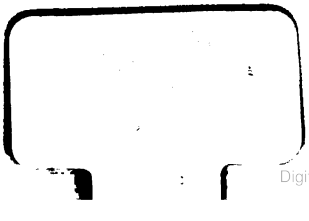
Digitized by Google


Digitized by Google

Digitized by Google


Digitized by Google

Digitized by Google


Digitized by Google

Verlag von Paul Parey in Berlin SW., Hedemannstraſse 10.

# Landwirtschaftl. Taxationslehre.

Von

**Dr. Theodor Freiherr von der Goltz,**

Geh. Regierungsrat, Professor, Direktor der landw. Akademie zu Poppelsdorf.

**Dritte, umgearbeitete Auflage.**

*Gebunden, Preis 15 M.*

Die „Taxationslehre" besitzt unter den gegenwärtigen Verhältnissen groſse Wichtigkeit, und ihre Bedeutung für die Praxis ist nicht geringer als die irgendeines anderen Zweiges der Landwirtschaftslehre. **Der Verfasser will den Landwirt in den Stand setzen, den Wert seines Besitztums genau in Zahlen anzugeben;** das ist der Grundgedanke des Werkes, dessen Studium jedem rechnenden Landwirt warm zu empfehlen ist.

# Handbuch

der

# landwirtschaftl. Betriebslehre.

Von

**Dr. Theodor Freiherr von der Goltz,**

Geh. Regierungsrat, Professor, Direktor der landw. Akademie zu Poppelsdorf.

**Dritte, umgearbeitete Auflage.**

*Gebunden, Preis 15 M.*

Das Werk bringt die Erfahrungen und Resultate einer mehr als dreiſsigjährigen, teils praktischen, teils wissenschaftlichen landwirtschaftlichen Tätigkeit. Es umfaſst in drei Hauptabschnitten die Lehre von den Betriebsmitteln oder von den wirtschaftlichen Grundlagen, die Lehre von den Betriebsarten oder von der Wirtschaftsorganisation und die Lehre von der Betriebsleitung.

Zu beziehen durch jede Buchhandlun

Digitized by Google